ie Wohnungsfrage mit Besonderer Rücksicht
Auf die Arbeitenden Klassen · 1866

Die Wohnungsfrage

mit besonderer Rücksicht

auf

die arbeitenden Klassen.

In Verbindung mit der ständigen Deputation des

Kongresses deutscher Volkswirthe

herausgegeben vom

Centralverein in Preußen
für das Wohl der arbeitenden Klassen.

Zweite Auflage.

Berlin, 1866.
Druck und Verlag von Otto Janke.

Die Wohnungsfrage

mit besonderer Rücksicht

auf

die arbeitenden Klassen.

In Verbindung mit der ständigen Deputation des

Kongresses deutscher Volkswirthe

herausgegeben vom

Centralverein in Preußen
für das Wohl der arbeitenden Klassen.

Zweite Auflage.

Berlin, 1866.
Druck und Verlag von Otto Janke.

Vorwort.

Von Uebelständen strotzt die Welt, und niemals wird sie ihrer ledig sein; die eifrige, unverdrossene Arbeit der Menschenfreunde aber vermag ein allgemeines Leiden nach dem andern zu lindern, und Jahrhunderte dieser niemals rastenden Thätigkeit haben die Menschheit in der That gesunder und von unabwendbaren Uebeln freier gemacht. Mit der Erweckung und Stärkung des geistigen Lebens ist eine wirksame Vorsorge für die Befriedigung der gemeinen Lebensbedürfnisse Hand in Hand gegangen, und wir dürfen getrost behaupten, daß trotz der bedeutenden Steigerung unserer Ansprüche im Großen und Ganzen sich die Menschheit wohler fühlt, als in den Zeiten ihres halb bewußtlosen Daseins.

Wenn gleichwohl immer lauter der Ruf nach Verbesserungen ertönt, als ob die Leiden wüchsen, statt sich zu verringern, so kennen wir glücklicherweise die Ursache dieser größeren Lebhaftigkeit der Klagen: die Menschheit hat nicht blos gelernt, zu sprechen, — sie hat auch das Recht dazu errungen und übt es aus. Und je allgemeiner eine bestimmte Klage sich geltend macht, desto nothwendiger wird die Beseitigung des Leidens, welches sie erpreßte, und desto wahrscheinlicher wird wenigstens die Linderung erreicht.

Unter den Klagen auf wirthschaftlichem Gebiete ist eine früherhin fast überhörte neuerdings so laut geworden, daß die öffentliche Meinung ihr endlich gerecht werden mußte. Wie auf Verabredung und doch ganz unabhängig von einander, nahmen im letzten Jahre drei große deutsche Wanderversammlungen die Wohnungsnoth in ihre Tagesordnungen auf. Alle drei aber — der Kongreß deutscher Volkswirthe sowohl, wie der Vereinstag deutscher Erwerbs- und Wirthschafts-Genossenschaften und der Vereinstag deutscher Arbeitervereine — getrauten sich nicht, auf Grund der ihnen vorgelegten Berichte und der zur Sprache gebrachten Meinungen sofort das beste Mittel der Abhülfe aufzufinden und die Propaganda dafür zu beginnen. Sie veranlaßten vielmehr eine abermalige Untersuchung der Angelegenheit durch besondere Kommissionen.

Die vom volkswirthschaftlichen Kongresse zu Hannover erwählte Kommission sollte eine Anleitung für ihre vorbereitende Wirksamkeit von dem Vorsitzenden der ständigen Deputation, Präsidenten Dr. Lette, erhalten. An dieser Anleitung hat es nicht gefehlt: eine erschöpfende Darstellung der Punkte, worauf es wesentlich ankam, um die Zustände und die Bedürfnisse hinsichtlich der Arbeiterwohnungen kennen zu lernen und dem Kongreß bestimmte Anträge vorlegen zu können, ist im 7. Heft des „Arbeiterfreundes“ erschienen und auch an die Mitgliedrr der Kommission, an Baugesellschaften 2c. besonders versendet

worden. Allein die zahlreichen Mitglieder der Kommission haben so wenig dem Ansinnen entsprochen, daß die ständige Deputation in ihrer Frühjahrs-Sitzung zu Berlin besondere Berichterstatter über die Abhülfe der Wohnungsnoth im Allgemeinen und über einzelne Seiten der Frage ernannte und ihrem Vorsitzenden die Befugniß ertheilte, noch andere Kräfte für die Bearbeitung heranzuziehn.

In dieser Beziehung kam es dem Kongreß zu Statten, daß Herr Lette zugleich Vorsitzender des Centralvereins in Preußen für das Wohl der arbeitenden Klassen ist, welcher sich schon öfter mit der Wohnungsfrage beschäftigt hatte. Vorstand und Ausschuß dieses Vereins waren sofort willig und bereit, eine erneute Behandlung der Angelegenheit in Verbindung mit der ständigen Deputation vorzunehmen, und in mehreren Sitzungen wurden Berathungen darüber gepflogen. Wir würden uns einer argen Pflichtversäumniß schuldig machen, wollten wir hier nicht der besonders thätigen Mitwirkung des Professors Dr. Huber, der verschiedene Originalstatuten 2c. einsandte, und Sr. Exc. des General-Lieutenants von Prittwitz gedenken, welcher eine ebenso sorgsame wie sachverständige Kritik ausländischer Schriften abgab und deren Benutzung dadurch wesentlich erleichterte.

Soweit diese Vorbereitungen ein Ergebniß hervorgebracht haben, wird dasselbe in den folgenden Blättern dem Kongreß deutscher Volkswirthe, sowie den Freunden des Genossenschaftswesens und des Arbeiterwohles vorgelegt. Es ist eine Sammlung der obenerwähnten Berichte, besonders abgedruckt aus den Heften 10 und 11 der Zeitschrift des gedachten Centralvereins. Die Berichte betreffen:

1) die geeignetsten Maßregeln zur Abhülfe der Wohnungsnoth, vom Professor Dr. V. A. Huber zu Wernigerode (Seiten 1—30);
2) die gesundheitsgemäße Einrichtung ländlicher Arbeiterwohnungen, von Dr. Hugo Senftleben zu Heydekrug in Ostpreußen (Seiten 31—44);
3) die Wohnungsfrage vom Standpunkte der Technik aus, vom Architekten Reinhold Klette zu Holzminden (Seiten 45—66, mit 2 Tafeln Zeichnungen);
4) den Einfluß der Baupolizei-Vorschriften auf das Entstehen von Arbeiterwohnungen und deren gesunde und angemessene Gestaltung, von den Baumeistern Ende & Böckmann zu Berlin (Seiten 66—77);
5) die nützlichen Baugenossenschaften in England nebst den Satzungen der permanenten Benefit Building Society zu Leeds, vom Unterzeichneten (Seiten 78—106);
6) die auf dem Prinzip der Selbsthülfe beruhende Baugenossenschaft, vom Kreisrichter a. D. und Mitgliede des Abgeordnetenhauses Ludolf Parisius zu Berlin (Seiten 107—136);
7) die in Deutschland bestehenden Baugesellschaften und Baugenossenschaften, von demselben Verfasser (Seiten 137—156, mit 1 Tafel Zeichnungen).

Berlin im August 1865.

K. Brämer.

Ueber die geeignetsten Maßregeln zur Abhülfe der Wohnungsnoth.

(Bericht an den Kongreß deutscher Volkswirthe.)

Die Lösung der uns zugewiesenen Aufgabe: „einer Erörterung der allgemeinen Gesichtspunkte der Wohnungsfrage in Beziehung auf die arbeitenden Klassen," dürfte durch eine gewisse Beschränkung des Stoffs wesentlich gefördert werden, indem wir die volle Erkenntniß und Anerkennung der ganz entscheidenden Bedeutung der Wohnung für das Wohl und Wehe der Bewohner (namentlich der unteren Klassen) und damit auch der verderblichen Folgen schlechter Wohnungen — der sogenannten Wohnungsnoth, bei unsern Lesern voraussetzen. In der That ist in den Kreisen, die wir hier vorzüglich im Auge haben müssen, schon oft genug in Wort und Schrift ausgesprochen und nachgewiesen worden, daß eben die in verschiedenen Graden so allgemein verbreitete Noth schlechter und oft noch durch ungenügende Zahl oder durch Wucher nach Verhältniß theurer Wohnungen eine Hauptursache der sittlichen, geistigen, leiblichen, wirthschaftlichen und sozialen Verkommenheit, des Elends eines großen Theils der arbeitenden Klassen bis zur hülflosen Armuth hinunter ist. Wir setzen voraus, unsere Leser wissen, daß in den civilisirtesten Ländern der Christenheit Hunderttausende von Familien auf Wohnungen angewiesen sind, worin ein halbwegs gewissenhafter oder auch nur seinen eignen Vortheil verstehender Viehbesitzer sein Vieh nicht halten möchte — Wohnungen, worin die Pflege der ersten sittlichen und leiblichen Grundlagen würdiger, gesunder, wohlthender, menschlicher — geschweige denn christlicher Lebenshaltung kaum möglich ohne Wunder oder Heroismus der Heiligkeit. Wir nehmen an, daß sie wissen: ohne eine gründliche Reform auf diesem Gebiet können alle andern Mittel und Wege zur Hebung und Besserung jener Zustände keine nachhaltig erhebliche Frucht bringen.

Liegt aber das Wesen der Wohnungsnoth zwar allerdings in dem Mangel an Wohnungen im Verhältniß zu dem steigenden Bedürfniß und dadurch in

der Steigerung der Preise, oder in vorübergehender, gänzlicher Wohnungslosigkeit mancher Familien — handelt es sich aber dabei ganz wesentlich auch um die schlechte Beschaffenheit der Wohnungen der arbeitenden Klassen, so muß die Aufgabe der Wohnungsreform nothwendig nicht blos Vermehrung der Wohnungen, sondern auch Beschaffung guter Wohnungen sein.

Dies Alles also vorausgesetzt, wenden wir uns zu der Frage: „welche allgemeinen Gesichtspunkte dürften bei einer ersprießlichen praktischen Wohnungsreform zum Besten der arbeitenden Klassen hauptsächlich zu berücksichtigen sein? Dabei möchte von vorn herein noch ausdrücklich zu besserm Verständniß zu bemerken sein, erstlich: daß wir den Ausdruck Arbeiter hier im weitesten Sinn, also mit Inbegriff des in den Bereich jener Noth fallenden Handwerks, gebrauchen — jedoch nur so weit, als diese Noth nicht mit jener allgemein hülflosen Armuth verbunden ist, deren Abhülfe die Aufgabe der eigentlichen Wohlthätigkeit, der Armenpflege ist. Zweitens bezeichnen wir mit den vagen Ausdrücken „gute“ und „schlechte“ Wohnung eines Theils das Vorhandensein, andern Theils den Mangel oder das Gegentheil der zum Wohlsein der Bewohner wesentlich und unabweislich nöthigen Eigenschaften. Von selbst versteht sich dabei, daß die gute Wohnung auch dem Preise nach für die Klassen zugänglich sein muß, auf die sie berechnet ist. Dies ist aber nur die eine, die Wohnung selbst betreffende Seite der Sache, und wir werden auch nach der andern, kaum weniger entscheidenden Seite auch gute und schlechte Bewohner unterscheiden — je nachdem die Leute diejenigen Eigenschaften besitzen, welche zur möglichsten Erhaltung der Vorzüge einer guten Wohnung gehören, oder die entgegengesetzten schlechten Eigenschaften und Gewohnheiten mitbringen, deren Wirkungen auch die beste Wohnung nicht lange widersteht. Und zwar darf man nicht vergessen, daß es nicht blos gute und schlechte Miether, sondern auch gute und schlechte — sehr schlechte Vermiether und Hausbesitzer giebt, deren Schuld für die Schlechtigkeit der erstern und für die Verschlechterung auch guter Wohnungen oft bei Weitem die schwerste ist. Die Verantwortlichkeit einer solchen Stellung ist in dem Maße groß, wie die darin liegenden Möglichkeiten einer Einwirkung zum Guten oder Schlimmen. Es liegt aber auf der Hand, daß es sich hier nicht blos um sittliche und geistige Eigenschaften und Lebensgewohnheiten handelt, sondern auch um die sehr materielle, aber entscheidende Eigenschaft der größern oder geringern Zahlungsfähigkeit, welche übrigens in den meisten Fällen mehr oder weniger von jenen mehr persönlichen Eigenschaften bedingt wird.

Wenden wir uns nun zunächst zu der materiellen und baulichen Aufgabe der Wohnungsreform — ohne uns übrigens auf eigentlich technische Fragen

irgend einzulassen — so wird sie kurzweg als Herstellung guter Wohnungen, sei es durch Neubau oder durch Aus- und Umbau, bezeichnet werden können. Dabei dürfte es aber vor Allem wünschenswerth sein, sich über ein ungefähres minimum der Anforderungen zu verständigen, unter welches sich die Reform nicht drücken lassen darf, während die Zulassung relativ besserer Wohnungen von den Umständen abhängig bleibt. Was nun die Eigenschaften jener untersten Klassen von noch als „gute" anzuerkennenden Wohnungen der arbeitenden Klassen betrifft, so ergeben sie sich am einfachsten aus den Anforderungen, welche eine ihres Berufs nicht unwürdige Gesundheits-Polizei zu machen berechtigt und verpflichtet ist. Daran schließen sich dann die allerdings weniger bestimmten, aber ebenso dringenden Forderungen mehr oder weniger an, welche nicht blos die Sittenpolizei, sondern auch das bessere sittliche Bewußtsein des Volks oder eine gewisse billige Rücksicht auf die Bedingungen einer nicht geradezu unbehaglichen häuslichen Existenz festhalten muß. Hier werden nun vor Allem die elementarischen Bedingungen leiblichen Wohlseins entscheidend zu berücksichtigen sein: Luft, Wärme, Licht, Wasser. Ohne aber die immerhin streitige Frage hier entscheiden zu wollen: wie viel Kubikfuß Luft ein erwachsener Mensch (und nach Verhältniß die Kindheit) in geschlossenem Raum als geringstes Maß zur leiblichen Gesundheit bedarf?*) so kann man jedenfalls die Gewährung dieses Maßes in geeigneten Dimensionen der Räume nach Länge, Breite und Höhe als die geringste, erste und unerläßlichste Forderung der Wohnungsreform aufstellen. Dabei wird natürlich die Zahl und das Alter der Bewohner wesentlich in Betracht kommen, und der in diesem Punkt in den meisten Fällen stattfindende Wechsel ist unstreitig eine der größten Schwierigkeiten für eine genügende Lösung der Aufgabe. Im Allgemeinen wird man sich indessen immer darauf einrichten müssen, daß die Wohnung nicht blos für ein Ehepaar, sondern auch für eine durchschnittliche Anzahl von Kindern ausreicht, wenigstens bis zur sogenannten Einsegnung, womit dann meistens die Lehrzeit, Hausdienst und überhaupt wenigstens die Möglichkeit und Wahrscheinlichkeit der Entfernung aus dem elterlichen Hause eintritt. Wo freilich dieser Fall nur theilweise oder gar nicht eintritt, — z. B. wenn die Kinder in Fabrikarbeit gehen und bei den Eltern in Kost und Schlafstelle bleiben, — da muß durch besondere Einrichtung die Möglichkeit einer weitern Ausdehnung oder doch mindestens Scheidung des Raums nach Alter und Geschlecht offen gehalten worden sein.

*) Physiologen und medizinische Autoritäten verlangen für einen erwachsenen Menschen 400 Kubikfuß, mit einem Zu- und Abfluß von 200 Kubikfuß auf die Stunde, zur Erhaltung der nöthigen Reinheit der Atmosphäre.

wenn nicht das sittliche Gefühl der Bewohner sie treibt, eine andere passendere Wohnung zu suchen. Von einem äußern Zwang kann nur unter besonden Umständen, z. B. bei der Abhängigkeit vom Arbeitsherrn oder Vermiether, die Rede sein. Unter jener Voraussetzung kann man bei genügendem Kubikmaß des zu bewohnenden Raumes eine solche Eintheilung desselben als minimum fordern, wodurch eine Wohnstube, eine Kammer und ein dritter zu Zwecken der Hauswirthschaft dienlicher Raum erlangt wird, wobei es als offene Frage bleibt, ob der letztere als Küche oder (wenn in der Stube gekocht wird) anderweitig, eventuell auch noch als Schlafzimmer gebraucht wird. Hier ist begreiflich von Familienwohnungen die Rede und bleibt immer noch die Frage zu beantworten: wie soll es mit unverheiratheten, selbständigen Leuten gehalten werden? In dieser Beziehung genügt es im Allgemeinen zu bemerken, daß hier zwei Wege vorliegen, indem sie entweder einzeln oder doch in geringer Zahl zu Kost und Schlafstelle bei andern odern in größerer Zahl beisammen und für sich wohnen. Daß der erstgenannte Fall in vieler Hinsicht der wünschenswerthere ist, muß zugegeben werden, — *wenn* und *soweit* die Wohnung dazu eingerichtet ist und die Leute danach sind. Doch läßt sich nicht leugnen, daß diese Bedingung in sehr vielen Fällen, und wo ein Zusammenfluß von vielen solchen Arbeitern stattfindet, nicht erfüllt werden *kann*. Dann aber entstehen so viele und ernste Bedenken, namentlich sittlicher Art, daß man der *andern* Alternative, der Einrichtung eigener Wohnung für eine größere Anzahl solcher Arbeiter, eine relative Berechtigung nicht absprechen kann, wenn sie auch unter den mißliebigen Begriff und Ausdruck der Kasernirung fällt! Auf die Einrichtung solcher Kasernen — z. B. ob große Schlafsäle mit oder ohne einzelne Verschläge, oder ganz getrennte Zellen? ob größere Räume zu gemeinsamer Menage? ꝛc. — können wir hier nicht näher eingehen, sondern genügt es unter allen Umständen die Erfüllung aller Bedingungen einer *gesunden* und überhaupt in ihrer Art *guten* Wohnung nach Maßgabe der Zahl der Bewohner und der sonstigen Umstände, also namentlich hinsichtlich des nöthigen Luftraums festzuhalten.

Erkennen wir in den oben gestellten Punkten das minimum der an die *geringste* Klasse von Familienwohnungen zu stellenden Forderungen der Wohnnngsreform, so läßt sich daraus leicht folgern, was wir hinsichtlich der Zahlungsfähigkeit und der Ansprüche der *höheren* Schichten der arbeitenden Klassen fordern und erwarten können. Es wird sich dabei im Wesentlichen — und immer das genügende Kubikmaß vorausgesetzt — um die Zahl und Disposition der bewohnbaren oder sonst verwendbaren Räume handeln, wozu unter Umständen auch die Werkstatt zu rechnen sein wird. Ueber ein gewisses Maß hinaus wird die Sache dann schon nicht mehr in das soziale Gebiet

fallen, womit wir es hier zu thun haben, sondern man würde es dann schon mit dem großen Handwerker ꝛc. zu thun haben. Da eine nähere Bestimmung der Grenzen auf drei, vier oder mehr größere oder kleinere Wohn- oder Wirthschaftsräume (als Küche, Keller, Boden, Speisekammer) ebenso schwierig als überflüssig, so wenden wir uns zu den Punkten, welche bei jeder Ausdehnung und Eintheilung als unerläßliche Anforderungen an eine gute Wohnung festzuhalten sind.

Diese, so mannigfaltiger Art sie auch sein mögen, lassen sich doch sämmtlich wieder auf die oben hervorgehobene gesundheits-polizeiliche Anforderung nicht nur einer hinreichenden Masse, sondern auch einer solchen Beschaffenheit der den Bewohnern zugewiesenen Luft zurückführen, wie sie die natürlichen Gesetze des Athemholens, der Ausdünstung und Verdauung fordern. Es handelt sich also bei einer guten Wohnung nicht blos um so und so viel Kubikfuß Luft auf die Person, sondern es muß auch gute Luft sein. Fehlt diese, so mag die anderweitige Beschaffenheit und Einrichtung noch so befriedigend sein, es bleibt eine schlechte Wohnung. Umgekehrt genügt auch das geringste Maß anderweitig wünschenswerther Eigenschaften, wie wir es oben angenommen, dem Anspruch einer guten Wohnung, wenn jene Bedingung hinsichtlich der atmosphärischen und anderer damit zusammenhängender elementarischen Eigenschaften erfüllt ist. Die Erfüllung grade dieser Bedingung hängt aber von vielen und mannigfaltigen Punkten ab, von denen hier die wesentlichern hervorgehoben werden mögen.

Auch bei der günstigsten Voraussetzung einer von vorn herein das normale Verhältniß von Sauerstoff ꝛc. enthaltenden Wohnungsluft wird die gehörige Erneuerung derselben, je nach der Zahl der Bewohner, eine unerläßliche Bedingung. — Also Ventilation und Alles, was die Technik der Baukunst in dieser Beziehung zu leisten vermag. Anderseits ist auch ein zu schneller Wechsel, ein zu reichliches Eindringen der äußern Luft durch Luftzug bei undichten Wänden, schlechtem Schluß der Thüren und Fenster zu vermeiden. Dies gilt namentlich auch hinsichtlich einer andern Eigenschaft der Luft, welche von wesentlichem Einfluß auf das Wohlbefinden der Bewohner ist: die Temperatur in zu großer Kälte oder Hitze, wo dann auch die Zweckmäßigkeit der Heizungsapparate sehr entscheidend in Betracht kommt.*)

*) Würden die unnützen Kosten, welche aus der Unzweckmäßigkeit der Oefen und Herde erwachsen, erspart, so wäre schon darin allein keine geringe Steigerung der Zahlungsfähigkeit für gute Wohnungen gegeben — der bessern und besonders gleichmäßigen Heizung und ihrer Vortheile für die Gesundheit nicht zu gedenken. Möchte doch namentlich auch dazu gethan werden, dem Kachelofen (mit möglichster Verbesserung) wieder zum Siege über den eisernen Ofen zu verhelfen! Abgesehen von wirthschaftlichen und gesundheitlichen Vorzügen, bietet

Mit der natürlichen Wärme durch die Sonne hängt mehr oder weniger auch das Licht zusammen, dessen Bedeutung in einer gesunden Atmosphäre so oft unterschätzt wird. Die künstlichen Beleuchtungsmittel werden nur da zur Beschaffenheit der Wohnung gerechnet werden können, wo es sich um Gasbeleuchtung handelt, deren häufigere Verwendung neben manchen Bedenken auch große Vortheile hätte, z. B. als Heizungsmittel.

Auch der Feuchtigkeitsgrad der Luft ist nichts weniger als gleichgültig, und sind in dieser Beziehung die oben berührten Punkte, namentlich auch das Baumaterial, von entscheidender Bedeutung. Als wesentliche Bedingung einer gesunden Wohnungsluft und also einer guten Wohnung ist überhaupt die Vermeidung oder Beseitigung aller der Materien festzuhalten, deren Ausdünstung entweder durch bloße Feuchtigkeit oder durch schlechte Luftarten geeignet ist, die Luft in den Wohnungen zu verderben. — Und zwar gilt dies nicht blos im physischen, sondern auch im moralischen Sinne, wie von jeder Unreinlichkeit! Also zweckmäßige bauliche Einrichtungen für den Abfluß sowohl des Grundwassers und anderer natürlicher, gewöhnlicher oder ungewöhnlicher Zuflüsse, als des im Hause selbst erzeugten feuchten oder trockenen Unraths. Und zwar nicht etwa durch Senkgruben, welche die schädlichsten Stoffe grade im Bereich der Wohnung im Boden festhalten, sondern durch gänzliche, möglichst rasche Entfernung. — Die Bedingungen einer gesunden und dadurch guten Wohnung sind aber nicht blos in dem Baumaterial und Bauplatz selbst zu suchen, sondern es kommt dabei auch die ganze Lage und deren entferntere Umgebung in Betracht, in der Beschaffenheit sowohl der Erde auf der Oberfläche und in den tiefern Schichten, als des Wassers und der Luft. Ein sumpfiger Grund und Boden in weiter Ausdehnung, die Nähe eines stehenden Gewässers, eine der Ueberschwemmung eines Flusses oder heftigen Stürmen sehr ausgesetzte Lage schließt schon an sich die Erfüllung der Bedingungen einer guten Wohnung aus. Diese Untauglichkeit der Lage kann allerdings durch künstliche Mittel, Drainirung, Eindämmung oder Erhöhung des Bauplatzes oder der Grundmauern, oder durch Anpflanzungen (Schutz gegen den Wind und andere schlimme Einflüsse) mehr oder weniger korrigirt werden.

Ebenso werden aber entgegengesetzte Mängel der Wohnung nachtheilig werden können: wie z. B. zu große Trockenheit der Umgegend; wie denn

---

jener auch eine so treffliche Gelegenheit, durch Bild und Spruch in täglicher Anschauung geistige und sittliche Einwirkungen zu geben. Und hier möchten wir beiläufig darauf aufmerksam machen, wie wünschenswerth es wäre, die Aufgabe der Wohnungsreform zur Beschaffung bessern, schönern und wohlfeilern Hausraths auszudehnen.

namentlich die Nähe eines zugänglichen, reichlichen und guten Quellwassers als eine der wichtigsten Bedingungen einer guten Wohnung anzusehen ist, — nicht blos in wirthschaftlicher, sondern auch in sittlicher Hinsicht als Bedingung der Reinlichkeit. Wenn auch vielleicht nicht zu den unerläßlichen Bedingungen, so doch zu den dringendsten Wünschen und Zielen der Wohnungsreform wird nun, in Erwägung aller eben berührten Punkte, die möglichste oder unmittelbare Nähe eines zu Spatenkultur tauglichen Grundstücks gehören. Nicht nur, daß darin eine der Bürgschaften für die Erfüllung der die Luft der Wohnung bedingenden Punkte und die Möglichkeit vortheilhafter, wirthschaftlicher Verwerthung gegeben ist, sondern auch die in dieser Verwerthung selbst liegende Förderung leiblicher und sittlicher Gesundheit der Bewohner kann nicht hoch genug angeschlagen werden.

Bei der Lage der Wohnung sind aber nicht blos jene natürlichen Verhältnisse zu berücksichtigen, sondern auch die in den allgemeinen Begriff der „Nachbarschaft" fallenden künstlichen und sozialen Momente, wie die Entfernung vom Arbeitsplatz, vom Markt u. dergl., worauf wir noch zurückkommen werden.

Nächst der Beschaffenheit und Lage der einzelnen Wohnung kommen nun aber bei einer gründlichen Wohnungsreform auch die Punkte sehr wesentlich in Betracht, die wir unter den Begriff und Ausdruck der Gruppirung mehrer Wohnungen zusammenfassen können. Hier drängt sich hauptsächlich zunächst die Frage auf: wie viele Wohnungen können oder dürfen unter einem Dach — also nicht blos neben-, sondern auch übereinander vereinigt werden, ohne wesentlichen Nachtheil für die einzelnen Wohnungen und deren Bewohner? Diese Frage bewegt sich zwischen drei Alternativen: erstlich entweder streng genommen eine, allenfalls jedoch auch bis zu vier, wohl gar sechs Familienwohnungen unter einem Dach, in einem architektonischen Hauskörper, — oder zweitens Anhäufung einer größern Anzahl bis zu hundert und mehr Wohnungen unter einem Dach und in einem entsprechend großen Gebäude, theils neben-, theils übereinander, — oder drittens endlich Kombination einer großen Anzahl von Häusern der erstern Klasse auf einem Grundstück, nebeneinander entweder Wand an Wand und reihenweise, oder in gewisser Entfernung von einander und jedes auf einem besondern Grundstück. Was die zur Unterscheidung dieser drei Systeme dienlichen Ausdrücke betrifft, so mag man die erste immerhin (in Ermangelung eines bessern) als Einzelwohnung bezeichnen, obgleich, wie gesagt, dabei auch eine größere, wenn auch immer noch sehr geringe Zahl zulässig ist. Man darf das Wesentliche des Einzelthums weniger in der Zahl suchen, als vielmehr darin, daß die Wohnung auch in ihrem Zugang unmittelbar von außen (von der Straße ꝛc.)

ganz isolirt sein muß und nicht etwa nur auf einen mit andern gemeinsamen Vorplatz oder Gang münden darf.*)

Für die zweite Klasse bedient man sich — und zwar meistens mit einem sehr ungünstigen Vorurtheil — des Ausdrucks Kaserne. Da wir keinen Sprachbereicherungs-Beruf haben, so mag derselbe denn immerhin auch hier seine Dienste thun, so gut er kann; doch nicht ohne einen sehr entschiedenen Protest unserseits. Denn erstlich bietet die Kaserne im militärischen Sinne überhaupt einen in den meisten Fällen, und außer bei großen Logirhäusern für Unverheirathete, sehr wenig passenden Vergleichspunkt, wenn man alle Häuser, worin irgend mehrere Wohnungen ohne jenen eigenen Eingang eingerichtet sind (also schon z. B. für ein oder ein paar Dutzend Familien), als Kasernen bezeichnen will. Ebenso wenig verdienen solche Fälle, wenn sonst nichts dagegen zu sagen ist, das Odium, welches man mit der Anwendung jenes Ausdrucks in der Wohnungsfrage zu verbinden pflegt. Je höher freilich die Zahl der Wohnungen steigt, desto bezeichnender wird jene Benennung auch in ihrem anstößigen Sinne, und desto näher liegt die Gefahr eines genügenden Grundes für jene Ungunst. Damit kommen wir immer auf ein sehr vages Mehr oder Weniger zurück, wobei die Entscheidung schließlich davon abhängt: ob und wie weit bei einer gegebenen Zahl von Wohnungen jene Gefahren dennoch überwunden und gute Wohnungen hergestellt und gesichert werden können. Dabei kommen aber nicht blos alle baulichen Bedingungen in Betracht, deren Erfüllung in dem Maße erschwert wird, wie die Zahl der Wohnungen steigt, sondern es steigern sich auch die Schwierigkeiten, welche aus dem Mangel an guter Zucht, Ordnung und Reinlichkeit der Bewohner hervorgehn, — Eigenschaften, deren Erhaltung begreiflich bei so vielen Bewohnern weit schwieriger ist, als bei wenigen. Dies sind aber Fragen mehr praktischer als theoretischer Art. — Wenigstens hat unseres Wissens bisher sich noch keine technische Autorität darüber ausgesprochen, wie weit theoretisch, nach der Natur der Dinge, die Möglichkeit der Lösung einer solchen baulichen Aufgabe geht oder nicht geht. Die Erfahrung hat jedoch gelehrt, daß auch 100 bis 200 Wohnungen unter einem Dach ohne wesentliche Nachtheile für die einzelnen Wohnungen ausführbar sind, und daß auch unter solchen Ver-

*) Der englische Ausdruck Cottage vermeidet den Selbstwiderspruch, der in solchen Fällen in dem deutschen „Einzelwohnung“ liegt, und kann jene Fälle durch den Beisatz als doppelt, dreifach, vierfach näher bezeichnen. Da Kaserne nicht weniger ein Fremdwort ist als Cottage, so ließe sich dieses eben so gut einführen als jenes, wenn man nicht vorzieht, auch dieses etwa mit Sammelwohnung zu ersetzen, — Alles in Ermangelung eines bessern!

hältnissen, wenn nur der rechte Mann an der rechten Stelle steht, gute Hausordnung gehalten werden kann.*)

Mit all dem soll jedoch keineswegs in Abrede gestellt werden, daß das erste System (der Einzelwohnung) des Cottage, mit Einschluß des double, treble und quadruble Cottage, nicht nur unter gleichen Umständen, sondern auch sogar bei einzelnen Mängeln, oder wo es sich um eine an sich geringere Klasse von Wohnungen handelt, der Kasernirung (wenn der Ausdruck denn nicht zu vermeiden!) sehr vorzuziehen ist, — wenn nicht z. B. eine sehr ausgesetzte Lage dem Schutz, den in der Kaserne eine Wohnung der andern gegen Kälte und besonders kalte Winde giebt, einen ganz besondern Werth verleiht.

Ueberhaupt aber dürfte hier gegen die einseitig befangene Ueberschätzung der Einzelwohnung zu bemerken sein, daß grade das englische Cottagesystem in unzähligen Fällen die allerschlimmsten Erscheinungen der schlechtesten Wohnungen aufweist, wo in der Lage, Bauart, Einrichtung u. s. w. die gewissenlose Spekulation ihr Unwesen hat. Auch abgesehen jedoch von der vollständigen Vereinzelung durch eigene Hausthür, wird der Grundsatz „je weniger Wohnungen unter einem Dach, desto besser!" unter sonst gleichen Umständen immerhin als Regel gelten. Nur müssen wir uns gegen die unbedingte prinzipielle Verwerfung der sogenannten Arbeiterkasernen verwahren, wobei sehr oft nur der mißliebige Ausdruck gilt, ohne daß irgend eine bestimmte Anschauung oder unbefangene Erwägung zu Grunde liegt. Man übersieht dabei, daß wenn auch die allgemeine Einführung der guten Einzelwohnung als wünschenswerthes höchstes Ziel der Wohnungsreform festzuhalten ist, doch die lokalen Umstände in vielen Fällen, wo doch eine Vermehrung und Verbesserung der Arbeiterwohnungen dringend nöthig, die Verwirklichung dieses Wunsches völlig unmöglich machen. Das gilt z. B. namentlich in großen Städten durch den hohen Preis des Grundeigenthums. Daß unter den Fällen, wo eine solche Unmöglichkeit vorzuliegen scheint, manche sind, wo durch zweckmäßigere Bauten in andern, von den Mittelpunkten des Verkehrs entfernteren und daher wohlfeileren Lokalitäten dem Bedürfniß abgeholfen werden könnte, ist vollkommen zuzugeben, und werden wir darauf zurückkommen.

*) Wir haben hier (nach eigener wiederholter Anschauung) namentlich die Cité ouvrière Rochechouart (früher Napoléon) in Paris im Auge. Wir möchten allerdings sehr wünschen, daß ein wirklich architektonisch Sachkundiger unter den deutschen Freunden der Wohnungsreform ein auf eigene Anschauung gegründetes Urtheil über jenes Gebäude veröffentlichte; denn mit dem bloßen Ignoriren und ganz allgemein wegwerfenden Redensarten ist es doch nicht gethan. Auch in London sind recht zweckmäßige Baugesellschafts-Häuser für 50—100 Wohnungen.

Dennoch aber ist nicht zu leugnen, daß es wirklich Fälle giebt, daß der Wohnungsnoth in Lokalitäten abgeholfen werden muß, wo doch eben nur solche Kasernen gebaut werden können, wenn nicht die Preise sich viel zu hoch steigern sollen. Wäre es aber auch unbedingt nachweislich, daß in solchen Kasernen keine wirklich guten Wohnungen möglich sind, so bliebe doch immer noch die Frage: ob nicht relativ bessere und nicht theuere Kasernenwohnungen den schlechtern und oft theureren ältern, gewöhnlichen Arbeiterwohnungen dieser selben Lokalitäten vorzuziehen? Kann aber hier die Antwort nicht zweifelhaft sein, so wird um so weniger in solchen Fällen ein Bedenken gegen solche Kasernen sein, welche nach dem Zeugniß der Erfahrung wirklich gute Wohnungen liefern können. Mit einem Worte: die Aufgabe der Wohnungsreform ist hier nicht die ausschließend einseitige Wahl zwischen zwei Systemen; sondern es gilt nach zwei Seiten das den Umständen nach möglichst beste zu ermitteln und zu schaffen — also möglichst gute Kasernen, wo gute Einzelwohnungen nicht möglich sind. Dabei versteht es sich von selbst, daß man auch dann nicht mehr Wohnungen unter ein Dach bringt, als durchaus nöthig — wenn es die Umstände erlauben, lieber zwei Häuser von je 25 als eins von 50 Wohnungen, lieber zwei von 50 als eins von 100. In vielen Fällen freilich wird auch dies nicht möglich sein und bleibt nur die Alternative einer gänzlichen Verlegung der Arbeiterwohnungen aus einer solchen Lokalität. Dort findet sich aber dann dieselbe Aufgabe vor, die aus dem allgemeinen Zuwachs der Arbeiterbevölkerung und dem schlechten Zustand der vorhandenen Wohnungen, auch in mehr oder weniger großen Entfernungen von den Mittelpunkten des Verkehrs, hervorgeht.

In diesem Fall wird durch kleinere Kasernen, oder jenachdem der Bodenwerth und andere Umstände hinsichtlich der Erwerbung von kleineren Bauplätzen es gestattet — durch zerstreute Gruppen von wenigen Einzelwohnungen, noch innerhalb des städtischen Areals einigermaßen zu helfen sein. Noch viel wirksamer aber wird durch gänzliches Aufgeben und Durchbrechung der städtischen Peripherie und Verlegung der Operationen der Wohnnngsreform auf's Land oder doch auf die Scheide zwischen Vorstädten und Land Rath zu schaffen sein. Hier aber wird sich sogleich die Bedeutung der dritten jener oben angedeuteten Alternativen geltend machen, die Gruppirung einer größern Zahl von Einzelwohnungen, wofür wir keinen kürzern und zugleich passendern Ausdruck finden, als den der „Ansiedelung." Auch gegen dieses System sind von manchen Seiten Bedenken erhoben worden, die wir des Kürzesten zu berücksichtigen nicht umhin können.*)

*) Das neueste auf diesem Gebiet der „suburban villages," wie die Engländer es nennen, ist ein Projekt von Moffat, zu dessen Ausführung ein Kapital von 950 000 L. durch

Am wenigsten Beachtung verdienen wohl die politischen Befürchtungen, welche in solchen Arbeiteransiedelungen die Herde und die festen Stellungen künftiger Arbeiterempörungen sehen. Es ist durchaus nicht abzusehen, weshalb die Thätigkeit sowohl der Polizei als des Militärs — wann und soweit sie dann eine traurige unvermeidliche Nothwendigkeit wird — in einer solchen offenen, ländlichen Ansiedelung in und zwischen kleinen niedrigen Häusern mehr Schwierigkeiten finden sollte, als in den engen Straßen zwischen hohen weitschichtigen Häusern der Städte. Vielmehr liegt das Gegentheil unabweislich auf der Hand. Dazu kommt, daß solche Ansiedelungen in dem Maße, wie sie ihrem Zweck der Hebung der Zustände der Bevölkerung entsprechen, auch die Wahrscheinlichkeit des Eintritts solcher äußerster Fälle vermindern, die hier vorauszusetzen und näher zu besprechen übrigens gar keine Veranlassung ist. Der Arbeiter wird sich nicht zweimal, sondern zehnmal besinnen, ehe er nicht fremder und reicher Leute große Häuser, sondern sein eigen Häuschen und Gärtchen zum blutigen Kampfplatz macht. Mehr Beachtung verdienen solche Bedenken, die sich auf die sittliche und soziale Seite der Sache beziehen, obgleich auch sie vor einer unbefangenen Erwägung nicht bestehen können.

Man hat behauptet, durch eine solche Isolirung der arbeitenden Klassen in besondere Ansiedelungen gingen die wohlthätigen Beziehungen verloren, welche aus einer Mischung der Bewohnerschaft hervorgehen könne oder bisher hervorgegangen. An deren Stelle werde eine Erweiterung der Kluft zwischen Arbeitern und Besitzenden, eine Steigerung der gegenseitigen Verstimmung und namentlich der sogenannten proletarischen Verbitterung herbeigeführt werden. Ganz idealer und noch nirgends bewährter Möglichkeiten nicht zu gedenken, sind aber hier erstlich die thatsächlichen Verausſetzungen hinsichtlich des vermeintlichen Gegensatzes des gegenwärtigen und der in der Ansiedelung zu schaffenden Wohnungsverhältnisse ganz unbegründet. Einerseits ging zu allen Zeiten, namentlich in größern Städten, aus der Natur der Dinge eine Scheidung und ein Zusammenwohnen wenigstens eines großen Theils der arbeitenden Klassen hervor. Dies beweisen die Benennungen so vieler Straßen und Plätze nach einzelnen Gewerben. Wenn aber diese längst nicht

---

Aktien zu 20 L. gebildet werden soll, womit 7 solcher Ansiedelungen von je etwa 5000 Wohnungen mit Garten u. s. w. in der Umgegend von London gegründet werden sollen, mit Besitzerwerbung u. s. w. Der Plan, so abenteuerlich großartig er nach unserem Zuschnitt erscheinen mag, ist nicht ohne Aussicht auf wirksame Theilnahme und verdient auch von deutscher Seite alle Beachtung (man vergl. Social Science Review XVII. p. 405). Ueberhaupt möchte es an der Zeit sein, gegen die allzu bequeme Meinung zu protestiren, als könnten wir von den Engländern auf diesem Gebiet nichts mehr lernen.

mehr die ausschließlichen oder überhaupt die Bewohner derselben sind, so hat doch heut zu Tage wie in der Vorzeit jede Stadt ihre leider (Dank eben der Wohnungsnoth!) mit Recht sogenannten schlechten Gegenden, wo „die kleinen Leute," die Armen, Aermeren und Aermsten, also doch auch die Arbeiter im engern Sinne, mit Einschluß des kleinen Handwerkers wohnen. Daß solche Zustände wünschenswerth sind, wird Niemand behaupten; aber die Verwerflichkeit derselben liegt keineswegs in der sozialen Homogenität der Bewohner, sondern in der schlechten Beschaffenheit der Wohnungen, welche eine der Hauptsachen der Fehler ist, die man mit Recht auch den Bewohnern vorwerfen kann. Eben jene Ursache soll aber gehoben und durch ganz entgegengesetzt wirkende Einrichtungen ersetzt werden. Wollte man sich aber etwa darauf berufen, daß doch in manchen großen Städten noch immer viele Wohnungen der arbeitenden Klassen theils in denselben Straßen, theils sogar in denselben Häusern mit jenen der höhern Klassen vermischt sind, so wird hinsichtlich des ersten Punktes übersehen, daß dabei doch großentheils nur von besser gestellten Handwerkern (meist mit Verkaufslokal und Schaufester) die Rede ist, die voraussetzlich die Mittel haben, sich von der Wohnungsnoth frei zu halten. Was aber die kleinen Leute und kleinen Wohnungen betrifft, die in großen sogenannten herrschaftlichen Häusern unter dem Dach, im Hof hinten oder gar im Keller angebracht sind, so darf man sie im Allgemeinen zuversichtlich als hauptsächliche Ursachen und Sitze der Wohnungsnoth bezeichnen, wogegen die Ausführung und Ansiedelung in Einzelwohnungen und im Freien eine wahre Erlösung sein würde. Was endlich die Beziehungen zwischen den verschiedenen sozialen Klassen betrifft, so müssen wir die Meinung, als wenn daraus absonderlich günstige sittliche oder geistige Wirkungen für beide Theile hervorgehen, als eine bloße optimistische Illusion bezeichnen. Der Optimismus bezieht sich aber hauptsächlich auf eben die höhern Stände, deren ganze Lebenshaltung (mit Ausnahmen, versteht sich) im Gegentheil weit mehr geeignet ist, in so naher Berührung den schlimmen Eigenschaften der untern Klassen Anregung und Nahrung zu geben, als den bessern. Man frage sich nur, ob z. B. der unmittelbare Eindruck und das Beispiel des Luxus, über den alle Welt klagt, in so großer Nähe nicht blos die Gelüste, sondern auch den Neid und Haß Derer zu erregen geeignet ist, die oft das Nothdürftigste entbehren. Oder glaubt man, die Art und Weise, wie in unzähligen Fällen in den herrschaftlichen Etagen die Mittel zu solchem Luxus beschafft werden, bliebe den Dach-, Hof- und Kellerbewohnern verborgen oder ohne nachtheilige verführende Wirkungen auf sie? Ueberdies vergesse man doch gar nicht, daß es sich hier nicht blos um die Herrschaften, sondern auch um die Dienstboten handelt — womit denn wohl Alles ge-

sagt ist! Was aber die sogenannten etwanigen Wohlthaten betrifft, welche die Kleinen von den Großen erwarten könnten und allerdings gelegentlich wirklich erhalten — obgleich in unzähligen Fällen auch zu solchen wenigstens sentimentalen, wohlgemeinten Beziehungen, die sittlichen Bedingungen fehlen — so herrscht in dieser Beziehung auch bei gutem Willen so viel Unverstand und Leichtsinn auf Seiten der Geber, daß grade dies einer der entscheidendsten Gründe gegen diese Mischung der Bewohnerschaft ist. Grade hier liegt in unzähligen Fällen die hauptsächliche Ursache des allmäligen Verlustes des Gefühls und Bedürfnisses ehrenhafter Selbständigkeit und der Bedingungen der Selbsthülfe. Wir wollen nur eine ganz triviale scheinbare Kleinigkeit hervorheben: das Verschenken abgelegter Damenkleider an die Töchter oder Frauen der armen Mitbewohner.

Nicht weniger thatsächlich unbegründet, als solche Ansichten nach dieser Seite der gegenwärtigen Verhältnisse, ist die Voraussetzung, als wenn die Wohnungsreform, namentlich in ihren Ansiedelungen, jedes nicht den arbeibeitenden Klassen angehörige Element ausschließen müsse oder wolle. Im Gegentheil liegt nicht nur gar kein Bedenken vor, weshalb nicht auch bemittelte Leute in einer solchen Ansiedelung geeignete Wohnungen finden sollten, sondern es kann dies unter Umständen in mancher Hinsicht nur sehr wünschenswerth sein und die finanziellen Verhältnisse einer solcher Unternehmung verbessern — mag man nun solche bessere Wohnungen vermiethen oder verkaufen. Eben so wenig braucht durch eine solche Absonderung der Verkehr mit den höhern Ständern, soweit er wirklich ersprießlich und nothwendig ist, eine wesentliche Beschränkung und Störung zu erleiden. Wer ein verständiges Herz zu den Leuten und einen Beruf zu ihrer Förderung in guten und löblichen Dingen, oder wer ein wirkliches Geschäft mit ihnen hat, daran ihm gelegen ist, der wird den Weg zu ihnen nicht zu beschwerlich finden. Jeder Verkehr der Art wird aber dadurch nur befördert werden, daß die Arbeiter, in ihrem gesunden Selbstbewußtsein auch durch ihre äußere Umgebung und verbesserte Lage bestärkt und von zweideutig abhängigen Beziehungen befreit, eine klare Stellung einnehmen. Man möchte beispiels- oder gleichnißweise sagen: die Plebejer müssen erst ihren „Mons sacer“ gefunden und sich dort isolirt haben, ehe ein gutes, gesundes Verhältniß zu den „Patriziern“ möglich ist.

Eine andere Frage ist freilich die: ob und wie weit die größere Entfernung von den Mittelpunkten des Verkehrs, der Industrie, von der Arbeitsstelle, von der Kundschaft in vielen Fällen den Erwerb des Arbeiters und besonders des Handwerkers gefährden könnte. Zunächst ist zuzugeben, daß dies in manchen Fällen allerdings stattfinden würde, ohne daß etwas dazu gethan werden könnte, und solche Leute thun dann natürlich besser, sich so gut

sie können in einer ihren Verhältnissen und Bedürfnissen entsprechenden Lage eine möglichst gute Wohnung zu suchen. Dies wird namentlich bei Handwerksmeistern hinsichtlich ihrer Kundschaft zu erwarten sein. Doch werden solche Fälle überhaupt viel weniger zahlreich sein, als man zu fürchten scheint. Erstlich darf man nicht vergessen, daß sich an eine solche Ansiedelung sehr bald auch eine Kundschaft knüpft, für Handwerk und andere Gewerbe. Namentlich werden Tausende und Zehntausende von Arbeitern eben grade in demselben Rayon ihrer Ansiedelung auch ihre Arbeit finden, da hier die meisten Fabriken liegen. Zweitens lehrt schon jetzt die Erfahrung, daß der Arbeiter einer wirklich guten und billigen Wohnung, namentlich bei „guten Leuten," zu Liebe einen weiten Weg nicht scheut, den er durch Umzug in eine schlechtere Wohnung sehr abkürzen könnte. Uebrigens darf man sicher annehmen, daß die Motion in freier Luft in den meisten Fällen eine diätische Wohlthat für die Arbeiter ist.

Endlich fehlt es, wie wir gleich sehen werden, nicht an Mitteln und Wegen, um in diesem kleinen, wie in dem großen Weltverkehr, die Entfernungen durch beschleunigte Bewegung sehr bedeutend zu vermindern. Wir möchten hier in Beziehung auf die allgemeine Frage: ob gemischte oder ungemischte Bewohnerschaft zu Stadt, Vorstadt oder Land? noch bemerken, daß die ganze Frage eigentlich in den meisten Fällen überflüssig und unnütz ist. Thatsachen, welche ganz außerhalb der Kontrole sowohl der Wohnungsreform als der verschiedenen dabei betheiligten sozialen Elemente stehen — die reißende Zunahme der Bevölkerung und die Eröffnung neuer breiter Straßen und weiter Plätze mit rücksichtsloser Durchbrechung der dichtbewohntesten Quartiere — lassen nicht nur den davon betroffenen Kleinen, sondern oft auch den Großen, gar keine Wahl (wenigstens für die erstern), als sich auf die Peripherie des städtischen Lebens und darüber hinaus zu werfen. Handelt es sich aber einmal um Neubauten, so dürfte es doch schwer zu entschuldigen sein, wenn man da, wo für die notorisch beste Art von Wohnungen mit kleinem Acker oder Garten Raum und Bedürfniß ist, eine schlechtere einführen wollte.

Eine andere sehr wichtige Seite des Ansiedelungssystems können wir hier nur andeuten — nämlich die Anwendung desselben, und zwar in dem eigentlichen und vollsten Sinn der innern und äußern Kolonisation. Derjenige Vorzug aber, welcher die „Ansiedelung" mehr als irgend eine andere Lösung der Wohnungsfrage empfiehlt, ist die Möglichkeit der vollen Entwicklung genossenschaftlicher Anstalten und der darin liegenden Hebung der sittlichen, geistigen, leiblichen und wirthschaftlichen Lebenshaltung. Dahin ist schon die Anwendung des Prinzips der Genossenschaft zur Schöpfung solcher Ansie-

delungen zu rechnen, worauf wir zurückkommen. Aber auch abgesehen davon, liegt die Einrichtung solcher gemeinsamen Baulichkeiten, welche sich für die Bedürfnisse und Geschäfte der verschiedenen Formen der Genossenschaft eignen (vom Konsumverein anzufangen), so nahe, daß nicht etwa die Einführung, sondern die Unterlassung solcher Dinge einer Rechtfertigung bedürfte — soweit die Mittel reichen! Wird aber überhaupt eine geistige und sittliche Hebung der Bewohner als eine unerläßliche Bedingung der Beschaffung und der Erhaltung besserer Wohnungen erkannt, so kann man die notorischen Einflüsse des Genossenschaftswesens an sich, welche durch wirkliche genossenschaftliche Bildungsanstalten noch gesteigert werden können, nicht hoch genug anschlagen. Erhebt sich aber gegen diese Eventualitäten ein Bedenken hinsichtlich der vermehrten Baukosten und entsprechender Steigerung der Mieth- oder Kaufpreise, so darf man auch dabei ein Moment nicht übersehen, welches wir kurzweg als die Kompensationen bezeichnen und demnächst hier des Kürzesten besprechen möchten, da es in der ganzen Wohnungsfrage eine mannigfaltige praktische Bedeutung hat.

Wenn wir oben die Anforderungen angedeutet haben, welche die Wohnungsreform für die verschiedenen, den Bewohnerklassen entsprechenden Klassen von Wohnungen an die Baukunst stellen muß, so ist doch anderseits nicht zu verkennen, daß man in der Praxis, wie die Sachen einmal stehen, oft genug gezwungen ist es nicht allzu genau zu nehmen, sondern (wit das Sprichwort sagt) „Fünfe grade sein zu lassen." Dies kann denn am ehsten ohne Gefahr geschehen, wenn ein gewisser Mangel auf der einen Seite durch eine um so vollständigere Erfüllung jener Forderungen in andern Punkten, oder irgend einen andern weitern Vortheil kompensirt wird. So würden z. B. die Nachtheile einer ausgesetzten Lage, wo keine bessere zu erlangen, durch eine besonders solide Bauart — so ein etwas knappes Maß der Räume oder die leidige Nothwendigkeit der Kasernirung durch eine besonders zweckmäßige Eintheilung mehr oder weniger kompensirt werden. Dasselbe gilt (wie wir schon sahen) hinsichtlich der Entfernung vom Arbeitsplatz, der durch besondere anderweitige Vorzüge der Wohnung auch in der Meinung der Bewohner selbst kompensirt wird. Es wird aber dies Moment auch in der Beziehung wirksam, daß dadurch auch die bessere Wohnungsklasse einer von Haus aus niedrigeren Klasse von Bewohnern oder deren Zahlungsfähigkeit zugänglich wird, indem die aus besserer Ausstattung der Wohnung erwachsenden Mehrkosten sich durch eine entsprechende Steigerung des Verkehrs kompensiren — oder auch drüber. So braucht die Thatsache, daß ein Miether seiner bisherigen Stellung nach nur eine Wohnung der geringsten Art (versteht sich in dieser Art möglichst gut!) bezahlen konnte, uns nicht abzuhalten, einen oder

zwei bewohnbare Räume zuzulegen, wenn eine Bürgschaft vorliegt, daß dieselben durch Aftermiether (versteht sich ohne anderweitige Nachtheile) oder als Werkstatt oder zum Betrieb einer sogenannten kleinen häuslichen Industrie (z. B. Seidenbau) verwerthet werden können. So wird zwar auch ein zweckmäßiger Neubau, wo die anderweitigen Umstände es gestatten, immerhin das Wünschenswertheste sein; doch können unter Umständen auch durch Aus- und Umbau alter Häuser die Zwecke der Wohnungsreform im Wesentlichen erreicht werden, indem z. B. die höhern Preise des Grundstücks durch die Ersparung an den Baukosten kompensirt würden. So wird ein kleines Grundstück, in Spatenkultur verwerthet, als Zugabe auch einer sonst geringsten Wohnung die Mehrkosten mehr als decken. Dasselbe gilt nun in größerem Maßstabe von solchen Anlagen und Einrichtungen, wie wir sie oben als Zugaben der „Ansiedelung" andeuteten. Diese sind übrigens auch bei der Kasernirung nicht ganz ausgeschlossen, wenn auch hier nur in dürftigerer Entwicklung, da die Lösung der baulichen Schwierigkeiten in dem engen Raum u. s. w. sehr viel größer ist. Die Möglichkeit aber, bei einer freiern Ansiedelung neben oder inmitten der Wohnhäuser auch die zu genossenschaftlichen Geschäftsbetrieben und Bildungsanstalten erforderlichen Gebäude zu beschaffen, ist für jeden einzelnen Fall eine ganz konkrete Frage, deren Beantwortung davon abhängt, ob die ganze Unternehmung auf geschäftlich richtigen Grundsätzen und Einrichtungen beruht und auch die sittlichen und geistigen Bedingungen des Gedeihens in sich trägt. Die hier gegebenen Möglichkeiten der Kompensation möchten wir noch besonders in einem Punkt hervorheben: nämlich hinsichtlich der Entfernung vom Arbeitsplatz, Markt und sonstigen unentbehrlichen Verkehr, welche allerdings in vielen Fällen ein Hinderniß für das Ansiedelungssystem werden könnte. Es würden sich nämlich bei einer anderweitig gedeihlichen, zumal genossenschaftlichen Ansiedelung, die Kosten eines auf Chaussee oder Schienen, durch Pferde- oder Dampfkraft beschleunigten Verkehrs für den Einzelnen niedrig genug stellen lassen, um durch die Vortheile der ganzen Sache kompensirt oder überwogen zu werden. In manchen Fällen würde auch ein Abkommen mit den Direktionen bestehender Eisenbahnen hier Abhülfe schaffen können — wie denn schon jetzt in England in mehren Fällen durch die Einrichtung vierter Wagenklassen mit niedrigsten Fahrpreisen der richtige Weg eingeschlagen worden. Ueberhaupt liegt auf der Hand, daß bei der Anlage einer solchen Ansiedelung die Nähe eines Bahnhofs in mancher Hinsicht, namentlich auch z. B. durch Benutzung der Beleuchtungs- und Heizungsmittel, bedeutende Vortheile bieten könnte — wofern es nur beiderseitig an der rechten Gesinnung, Einsicht und Stimmung nicht fehlt.

Schließlich ist hinsichtlich jener Kompensation überhaupt zu erwägen, daß die ganze Wohnungsreform insofern auf Kompensation hinausläuft, als sie auch bei relativ vermehrten Kosten durch Hebung und Aufbesserung der Zustände und darin ermöglichte noch bedeutendere Steigerung der Zahlungsfähigkeit der Bewohner besserer Wohnungen diese auch den vor solcher Reform unzureichenden Verhältnissen zugänglich macht. Dieser Punkt ist aber namentlich deshalb wohl zu beachten, weil er die Rechtfertigung des Grundsatzes enthält, daß es bei der Wohnungsreform in der Regel nicht sowohl darauf ankommt, wohlfeilere, als vielmehr bessere Wohnungen zu beschaffen. In den meisten Fällen werden die Leute sich an einen Miethbetrag gleichsam gewöhnt haben, der an sich nicht unerschwinglich und für eine gute Wohnung nicht zu hoch ist, obgleich für die schlechte Wohnung, die sie annehmen mußten, weil sie keine bessere fanden, ein wahrer Wucherpreis. In solchen Fällen ist die Aufgabe der Wohnungsreform nicht, eine geringere Miethe zu veranschlagen, wofür — oder wenn dafür eine wesentlich bessere Wohnung nicht zu beschaffen, sondern eine bessere Wohnung für denselben Preis, wozu denn das Baukapital, dessen Zinsen er repräsentirt, in den rechten Händen gar wohl hinreichen wird. Die Leute selbst werden in ihrer Verkommenheit freilich meist nur auf den niedrigen Preis sehen; in sehr vielen Fällen aber werden sie gar wohl im Stande sein, für eine bessere Wohnung auch etwas mehr zu bezahlen. —

Hier aber dürfte der passendste Ort sein, eine der wichtigsten Fragen für die Wohnungsreform zu berühren, bei deren Entscheidung ebenfalls das Moment der Kompensation gar sehr in Betracht kommt. Wir meinen die Frage: ob Besitzerwerbung der Wohnung für die Bewohner als eine unerläßliche Bedingung der vollen Lösung der Wohnungsfrage anzusehen, oder ob sie nur ein untergeordnetes Interesse, oder wohl gar bedenkliche Seiten hat? Auf den ersten Blick und im Allgemeinen scheint darüber kaum ein Zweifel möglich, daß der Besitz eines „eigenen Herdes" ein so wünschenswerthes Ziel ist, daß nur die nachweisliche Unmöglichkeit, es zu erreichen, das Aufgeben desselben rechtfertigen kann. Auch wird es als Regel schließlich wohl dabei bleiben: womöglich Besitzerwerbung! — Und zwar bedarf es kaum einer Erwähnung der Thatsache, daß die sittlichen Wirkungen des eigenen Besitzes, die Steigerung eines gesunden sozialen Selbstbewußtseins u. s. w. sogar noch höher anzuschlagen sind als die materiellen Vortheile. Ja — grade letztere sind es, die unter Umständen zweifelhaft werden können. Und eben darin, sowie in einigen andern Punkten, liegen doch einige Bedenken, welche in vielen Fällen dem Miethsverhältniß den Vorzug geben können. Erstlich wird zwar immer vorauszusetzen sein,

daß die gleichsam hypothekirten Zinsen des Bau- oder Kaufkapitals, eventuell mit der jährlichen Einzahlungsrate, die bisherige Miethe nicht allzuviel übersteige; denn dies würde nur allzuoft schon ein Grund sein, um die Sache unter diesen Umständen und Bedingungen jedenfalls als unmöglich zurückzuweisen. Freilich fehlt es auch bei den bessergestellten Arbeitern nicht an Fällen, wo diese Schwierigkeiten sich überwinden und wohl gar mehr oder weniger bedeutende Anzahlungen beschaffen lassen. Die Hauptsache bleibt, daß der faktische Besitz und dessen sittliche Wirkung nicht lange verzögert werde. Zweitens aber kommen (wie die Sachen einmal stehen) nur allzu viele Fälle vor, wo das Miethsverhältniß deshalb den Vorzug verdient, weil darin die Möglichkeit einer gewissen Kontrole gegeben ist, ohne welche durch schlechte Bewohnung die Wohnung selbst zu sehr und zu schnell verschlechtert, ihr Werth vermindert, die Bewohner selbst heruntergebracht und der allgemeine und eigentliche Zweck der Wohnungsreform verfehlt werden möchte. Das gute Vertrauen, daß der Besitzer seinen eigenen Vortheil zu gut verstehen wird, um seinen Besitz so schlecht zu behandeln, beruht auf einem Optimismus, der sich nur allzu oft (und nicht blos in diesem Punkt und Kreise!) enttäuscht finden wird. Sehr viele Leute verstehen eben ihren wahren Vortheil nicht oder haben nicht die sittliche Kraft, wirklich danach zu handeln. Eine andere Kontrole und Kompensation für solche Mängel der Bewohner, als eben durch einen verständigen, energischen und wohlmeinenden Miethsherrn, dürfte aber kaum zu finden sein — außer etwa in einer anderweitigen gewissen Abhängigkeit der besitzenden Bewohner, z. B. von ihrem Arbeitsherrn, oder in einer tüchtigen genossenschaftlichen Kontrole. Von Bedingungen, welche etwa beim Verkauf oder sonstiger Erwerbungsart zum Schutz des Hauses gegen schlechte Bewohnung festgestellt werden könnten, darf man nicht viel erwarten. Doch verlieren diese Bedenken insofern an praktischer Bedeutung, als in der Regel wohl anzunehmen ist, daß Leute der arbeitenden Klassen, welche überhaupt in der Lage sind einen solchen Besitz zu erwerben, sich durch Eigenschaften (Fleiß, Sparsamkeit, Ordnung, Reinlichkeit und Mäßigkeit) auszeichnen, worin die besten Bürgschaften für eine gute, schonende, konservative Bewohnung der eigenen, wie der gemietheten Wohnung zu finden sind. Es liegt übrigens auf der Hand, daß die Einzelwohnung ohne allen Vergleich die günstigste für die Besitzerwerbung ist, während die Schwierigkeiten mit der Zahl der unter einem Dach bei gemeinsamem Zugang vereinigten Wohnungen steigt. Und zwar sind bei der Kasernirung die Schwierigkeiten nicht blos architektonischer und sittlicher, sondern auch formaler, juristischer Art. Doch bietet die Form eines Gesammtbesitzes der Bewohner immerhin ein wenn auch nur nothdürftiges

Auskunftsmittel dar. Unter gewissen Umständen wird aber die Besitzerwerbung auch darin als eine sehr große Förderung der Wohnungsreform erscheinen, daß sie die Möglichkeit eines rollenden Kapitals zu immer neuen Verwendungen bietet. So werden wir denn zwar in der Erwerbung eignen Herdes immer ein erwünschtes — ja, das höchste Ziel der Wohnungsreform erkennen, und doch unter gegebenen Umständen darauf wenigstens zunächst verzichten und uns, wäre es auch als auf einer vorbereitenden Stufe, mit dem geringern, aber doch immerhin wünschenswerthen Ziel je nach den verschiedenen Klassen guter Miethswohnungen begnügen müssen.

Geht nun aus all dem hervor, daß wir keins der verschiedenen hier besprochenen Systeme und Ziele der Wohnungsreform als unbedingt und ausschließlich berechtigt erkennen, sondern nur verlangen, daß überall das den gegebenen Umständen entsprechende System in möglichst tüchtiger Ausführung und zur Erreichung des zwar nur relativen, aber möglichen Guten angewendet werde, — begnügen wir uns mit so bedingten und bescheidenen Bestrebungen, so müssen wir uns freilich gefallen lassen, daß unbedingte und höhere Ansprüche nach manchen Seiten mehr Beifall finden.

Gilt es nun aber unter allen anderweitigen Voraussetzungen nach den gegebenen Umständen nicht nur möglichst gut, sondern auch möglichst wohlfeil zu bauen, so liegt auf der Hand, welch großen und schwierigen und entscheidenden Beruf die Baukunst und Bautechnik hier findet. Ja, wir müssen ausdrücklich noch eine Forderung der Wohnungsreform hervorheben, die der Baukunst nicht erlassen werden kann. Die Befriedigung des ästhetischen Bedürfnisses hat auf diesem niedrigsten sozialen Gebiet, bei der geringsten Klasse der Kunden, bei den „Hütten der Armuth" keine geringere Berechtigung, als bei den „Palästen des Großen." Und wenn auch die Art der Befriedigung eine andere sein muß, so ist sie dort vielleicht noch wichtiger als hier, insofern das Schöne dort ein viel unmittelbarer wirkendes Mittel und Hebel der Volksbildung ist als hier. Nicht blos hinsichtlich der Kinder, sondern auch des Volks gilt der bekannte Grundsatz, daß es eine Versündigung ist, ihm Häßliches zu bieten, wo das Schöne möglich und zugänglich wäre. In welcher Weise auch unter den bescheidensten Umständen der Unterschied zwischen dem architektonisch Schönen und Häßlichen gehalten werden kann, darauf brauchen wir hier nicht einzugehen; jedenfalls aber werden einfach gute bauliche Verhältnisse kaum je mehr Kosten machen als schlechte. Auch eine einfache Dekoration, je nach dem Material an Holz oder Backstein und sogar an Stein, dürfte bald durch die Fortschritte der Bearbeitung durch Maschinen in viel weiterem Maße zu ermöglichen sein, als die gegenwärtigen hohen Preise der Handarbeit gestatten. Was den Kostenpunkt betrifft,

so gilt übrigens von der Zweckmäßigkeit dasselbe, was oben hinsichtlich der Schönheit gesagt ist: in den meisten, oder doch in unzähligen Fällen, wird eine bequeme zweckmäßige Einrichtung und Disposition der Räume, der Zugänge nichts oder sehr wenig mehr kosten als das unbequeme, unzweckmäßige Gegentheil. Und wie oft sind solche Dinge von entscheidendem Einfluß für das materielle und sittliche Wohlergehen der Bewohner — wie z. B. der Zugang zu einer für Aftermiether, Schlafstellen bestimmten Kammer: ob derselbe durch die Schlafkammer der Familie, der Töchter führt oder einen eigenen Eingang hat.

Auch bei der Wahl des Materials muß die Verbindung der relativ gegensätzlichen Eigenschaften der Güte und der Wohlfeilheit, soweit es irgend möglich ist, festgehalten werden. Auch hier gilt es nicht weniger, als bei den großartigsten Prachtbauten, für die Baukunst, zu zeigen, was sie vermag, und sich nicht mit dem hergebrachten, ersten besten oder vielmehr schlechtesten begnügen. Grade auf diesem Felde erhalten neue Erfindungen künstlicher Baumaterialien (z. B. an sogenannten Konkreten) ihre besondere Wichtigkeit. Behält eben deshalb die alte Regel „Prüfet Alles und das Beste behaltet" hier ihr volles Recht, so gilt eben vor Allem wirkliche Kenntnißnahme und Prüfung. Man thut aber den Meistern und Schülern der Baukunst und des Bauhandwerks, bei aller Anerkennung anderweitiger Verdienste, nicht Unrecht, wenn man ihnen vorwirft, daß sie grade dieses Gebiet und diese Seite ihres Berufs als Hauptfaktoren der Wohnungsreform mit wenig Ausnahmen allzusehr vernachlässigen. Ja, die meisten haben gar keine Ahnung von der Würde und Bedeutung grade dieser Aufgabe. Allerdings aber gehören zu der treuen und wirksamen Erfüllung dieses Berufs noch ganz andere und höhere Eigenschaften, als wo es sich um Befriedigung der Bedürfnisse und Gelüste der Großen und Reichen handelt. Es gilt hier eine Treue und Liebe zu der Aufgabe auch im Einzelnen und Kleinen, wie sie bei dem gegenwärtigen ganzen Bildungs- und Lebensgang dieses Standes im Allgemeinen kaum zu erwarten Man muß aber vor Allem ein Herz zu den Leuten haben, und auch ein bloßes Interesse für die Sache reicht hier nicht aus. „Pectus facit Architectum," kann man mit weit mehr Recht sagen, als wir hier weiter nachweisen mögen!

Haben wir nun bisher die Frage erörtert: was soll die Wohnungsreform thun? so bleibt uns die fast noch wichtigere Frage zu besprechen: wer soll thun, was hier zu thun ist? Auch bei dieser Frage haben wir es mit mehreren praktischen Möglichkeiten ihrer Lösung zu thun, und auch hier werden wir nicht blos ein wünschenswerthes Bestes, sondern auch das relativ aber mögliche Gute, Zweckmäßige anzuerkennen haben.

Wo findet sich mehr oder weniger, aber doch genügend der Beruf zur Wohnungsreform? Der Begriff eines Berufes kann als ein allgemein moralischer und faktischer, oder als ein speziell formaler gefaßt werden. In jenem erstern Sinne kann und muß man darauf bestehen: Jeder, der (gleichviel unter welchem besondern Verhältniß) sich mit dem Wohnungswesen unmittelbar und aktiv (so zu sagen) befaßt, sei es als Bauherr, Baumeister, Besitzer oder Vermiether, der übernimmt damit einen sehr ernsten Beruf — eine schwere moralische Verantwortlichkeit hinsichtlich der Erfüllung aller der Bedingungen, worin der Unterschied einer guten und einer schlechten Wohnung liegt, soweit deren Erfüllung je an seinem Theil in seiner Hand steht. Daß eine gleiche Verantwortlichkeit auch auf Seiten der Bewohner, als zwar auch unmittelbarer, aber mehr passiver Theilnehmer liegt, haben wir wiederholt anerkannt und bedarf hier keiner weitern Nachweisung. Aber diese Verantwortlichkeit erstreckt sich auch auf die mittelbare Betheiligung derjenigen Behörde, der die Fürsorge für die öffentliche materielle und sittliche Gesundheit obliegt. Ja, bei weiterer Erwägung finden wir, daß gerade hier eine besonders schwere Verantwortlichkeit liegt, weil zu jenem allgemeinen moralischen auch der spezielle formale Zwang der Amtspflicht kommt, durch deren Ausübung (innerhalb ihrer Grenzen) auch bei jenen andern Faktoren eine konkrete Praxis im Sinne jener allgemeinen Pflicht herbeigeführt werden kann und soll. Dieselbe Wirkung aber, die innerhalb der allerdings ziemlich engen Grenzen der Sanitätspolizei im Nothfall durch gesetzlichen Zwang herbeigeführt wird, kann darüber hinaus nur durch freien Entschluß in richtiger Erkenntniß und Gesinnung erzeugt werden. Und darin liegt dann eben der spezielle konkrete Beruf zur Wohnungsreform, worauf sie hauptsächlich angewiesen ist. Dieser Beruf aber kann sich nur thatsächlich bewähren; und eben so wird er überall anzuerkennen sein, wo er sich thatsächlich bewährt. Mit andern Worten: wo irgend mit richtiger Einsicht und Gesinnung das nach gegebenen Umständen Richtige zur Abhülfe oder Verhütung der Wohnungsnoth geschieht, da ist die Berechtigung zur Betheiligung an der Lösung der sozialen Aufgabe anzuerkennen. Dabei wird sich jedoch — je nach den in der ganzen Stellung eines solchen Organs der Wohnungsreform liegenden Mitteln und Gelegenheit — ein großer Unterschied hinsichtlich der größern oder geringern praktischen Bedeutung dieses Berufs herausstellen. Hier möchten nun folgende Punkte hauptsächlich in Betracht kommen.

Unter den gegenwärtigen sozialen und gewerblichen Verhältnissen würde der allgemeine moralische und der spezielle Pflichtberuf zur Wohnungsreform hauptsächlich in denjenigen Zweigen der Industrie, des Gewerbs und Erwerbs zu suchen sein, welche bei der Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses der arbeitenden Klas-

sen betheiligt sind. Leider aber ist gerade in diesen Kreisen von einer solchen Einsicht und Gesinnung, wodurch die hier liegenden Möglichkeiten im Sinn der Wohnungsreform verwirklicht werden könnten, noch unendlich wenig zu spüren. Wo es sich um kleine und kleinste Wohnungen handelt, da werden (mit sehr seltenen Ausnahmen) die Bedürfnisse der Bewohner, die Bedingungen ihres sittlichen, leiblichen und wirthschaftlichen Gedeihens gar nicht oder nur so weit berücksichtigt, als der Erfolg der Spekulation von der Nachfrage abhängt. Die Nachfrage aber ist entweder aus Noth oder aus eigenem Mangel an Einsicht von Seiten der Konsumenten fast ganz unabhängig von jenen Bedingungen. Die Leute fragen nicht danach, ob die Wohnung gut ist, weil sie entweder keine Wahl haben, oder weil ihnen der Begriff einer guten Wohnung fremd ist. Daß vielleicht in keinem Zweig der Spekulation, des Erwerbs der gewissenlose oder (besten Falls) gedankenlose Egoismus der Produzenten und Verkäufer oder Vermiether in solchem Grade und so allgemein vorherrscht, als in diesem, ist eine notorische Thatsache. Man kann zu deren Entschuldigung bis auf einen gewissen Punkt theils eine gewisse Naivetät der Gedankenlosigkeit anführen, welche das Bewußtsein einer Pflicht und Schuld ausschließt — theils eine meist damit zusammenhängende bona fide Unwissenheit hinsichtlich der Art und Weise, wie und wieweit die Interessen der Spekulation mit den Pflichten des allgemeinen sittlichen Berufs in Einklang gebracht werden könnten, von dem oben die Rede war. Wenn es der unendlichen Mehrzahl solcher Spekulanten nie einfällt, ernstlich darüber nachzudenken: ob und wieweit man bei einem ganz guten Geschäft mit kleinen Wohnungen doch gute — jedenfalls weit bessere Wohnungen herstellen könnte (sei es durch Neubau oder Aus- und Umbau) als die, welche man wirklich herstellt, so erklärt sich diese Unwissenheit und Untüchtigkeit ganz von selbst daraus, daß die meisten keine Ahnung davon haben, daß irgend Jemand dergleichen von ihnen verlangen könnte, oder daß es dergleichen überhaupt giebt. Der Begriff einer guten und des Unterschieds einer guten von einer schlechten Wohnung fehlt diesen Industriellen in der Regel eben so sehr als ihren präsumtiven Kunden. Oft genug mag es auch an einem Gefühl oder Bewußtsein der Art bei einzelnen nicht fehlen; aber die gewohnheitsmäßig selbstsüchtige Verhärtung und das allgemeine Beispiel überwiegt die etwa laut werdende Stimme des Gewissens. Unter diesen Umständen kann von einer Reform der Wohnungsspekulation im Großen und Ganzen fürs Erste gar nicht die Rede sein, so lange nicht irgend ein wirksamer Zwang eintritt. Die Möglichkeit eines solchen dürfte aber vor Allem in einer solchen Konkurrenz zu suchen sein, welche den thatsächlichen Beweis führt, daß es möglich ist, gute kleine Wohnungen zu einem billigen, d. h. den

wohnungsbedürftigen kleinen Leuten zugänglichen Preise und mit einem solchen Geschäftsgewinn herzustellen, der die Spekulation anziehen kann, wenn er auch keine wucherisch glänzende Geschäfte sichert, wie sie bisher grade mit kleinen Wohnungen vorkommen. Und hier tritt die Frage ein, wo sich der rechte Beruf zu solcher Beweisführung finden dürfte? Soweit aber ein mäßiger und auch sittlich gerechtfertigter Gewinn der Spekulation nicht genügt, so daß sie sich von diesem Gebiet zurückzieht, da entsteht weiter die Frage: welche anderweitige Faktoren dieselbe zu ersetzen berufen sein könnten?

Was nun die erste Frage betrifft, so ist deren Lösung bisher auf dem festen Lande nur in wenigen Fällen, in England sehr viel häufiger durch freie Vereinsthätigkeit der (nach dem deutschen Sprachgebrauch) sogenannten gemeinnützigen, meistens auf Aktien begründeten Baugesellschaften versucht worden. Daß manche dieser Versuche als verfehlt erscheinen, muß man zugeben, ohne deshalb der unbedingten Verwerfung oder dem überwiegenden Vorurtheil beizustimmen, welche von manchen Seiten gegen solche Gesellschaften ausgesprochen werden. Erstlich waren in diesen, wie in andern schwierigen und neuen Unternehmungen mehr oder weniger große Fehler, eine theure Schule nicht zu vermeiden, wodurch denn oft einer der drei oder alle drei Hauptzwecke, gute Beschaffenheit und billige Preise der Wohnungen und leidliche Rentabilität des Geschäfts, vereitelt wurden. Namentlich wurden die Grenzen zwischen einer opferbereiten Wohlthat und einem wenigstens nicht nachtheiligen Geschäft sehr häufig nicht erkannt oder nicht eingehalten. Zweitens aber, und dieser Irrthum liegt sehr oft den begangenen Fehlern zu Grunde, ist man sich über die eigentliche Aufgabe nicht recht klar geworden. Man hat sich mit der Illusion geschmeichelt, der Wohnungsnoth auf diesem Wege unmittelbar und mit Beseitigung der Spekulation abhelfen zu können. Der erreichbare Nutzen besteht aber nur theils in einem gewissen Konkurrenzdruck innerhalb des nächsten lokalen Kreises, theils aber und hauptsächlich eben darin, daß solche Unternehmungen durch die dabei betheiligten höhern sittlichen, geistigen und technischen Kräfte gleichsam die Bedeutung eines Versuchsfeldes der Wohnungsreform gewinnen können. Ihre Sache müßte es namentlich sein, den Beweis zu führen, daß wo nicht alle, doch sehr viele Bedingungen einer guten Wohnung die Baukosten gar nicht oder kaum nennenswerth zu vermehren brauchen, wenn nur die Baukunst und Technik ihren Beruf hier mit Ernst und Treue üben wollte. Darf man nun überdies doch auch die unmittelbare Abhülfe der Wohnungsnoth bei so vielen Familien oder Einzelnen (besonders in den sog. Logirhäusern für unverheirathete Arbeiter) nicht so gering anschlagen, so wird wohl nicht zu verkennen sein, daß solche Baugesellschaften an sich keineswegs

als bloße Luxusartikel oder Zwittergeschöpfe zwischen volkswirthschaftlich gesunder Handreichung und Vermittlung zur Stärkung der Selbsthülfe und einer eben dieser Lebenskraft gefährlichen Wohlthätigkeit anzusehen und zu verwerfen sind — sofern sie eben jenen Beruf erkennen und in entsprechender Praxis verwirklichen. Dabei ist allerdings die wirklich (mindestens landesübliche) Zinsen tragende Anlage des Baukapitals als unerläßliche Bedingung und als Beweis und Frucht der thätigen Selbsthülfe der Bewohner festzuhalten. Wo dies fehlt, da steht man auf dem Gebiet der Armenpflege, womit wir es hier nicht zu thun haben, der wir aber weit entfernt sind ihre Berechtigung abzusprechen, sobald ihr die Voraussetzung ganz fehlender oder doch völlig unzureichender Kräfte der Selbsthülfe bei ihren Kunden wirklich zur Seite steht. Vor Allem aber gilt es auch hier, sich selbst und Andere nicht über den wahren Stand und Charakter der Sache zu täuschen. Es liegt übrigens auf der Hand, daß diese Vereinsthätigkeit unter denselben Bedingungen auch von Einzelnen geübt werden kann — sofern Einsicht, Gesinnung und Mittel nicht fehlen. *)

Es eröffnet sich aber unter besondern Umständen für diese reformatorische Einzelthätigkeit noch ein weit fruchtbareres und ausgedehnteres Feld, wo hundert Tausende von Familien der Ausbeutung durch die gewissenlose Spekulation in schlechten Wohnungen entzogen werden können, ohne daß dabei auch nur der Schein einer volkswirthschaftlichen Usurpation oder Anomalie zu fürchten wäre, da alles naturgemäß aus den gegebenen Verhältnissen zwischen Arbeitgeber und Arbeitern hervorgeht. Es handelt sich darum, daß größere Arbeitgeber (oder allenfalls auch eine Verbindung von kleinern) die Lösung der Wohnungsfrage bei ihren Arbeitern selbst in die Hand nehmen. Bei richtiger Behandlung der Sache werden dabei einerseits den Arbeitern alle Vortheile der Wohnungsreform gesichert, während anderseits das Anlagekapital sich zu mindestens landesüblichen Zinsen verwerthet. Aber auch der Geschäftsgewinn bleibt in der Hebung der ganzen Lebenshaltung der Arbeiter

*) Eine der zum Vortheil besser gestellter Arbeiter am leichtesten in Anwendung zu bringenden Formen der reformatorischen Thätigkeit ist ohne Zweifel die, daß je nach den verwendbaren Mitteln eine oder mehre gute Wohnungen gebaut und unter billigen Bedingungen, wenn auch mit einigem Vortheil verkauft werden, der Kaufschilling aber sogleich zur Wiederholung derselben Operation verwendet wird und so ein rollendes und wachsendes Kapital zu fortgesetzter Produktion verwendet wird. Auch dies ist ein Weg, der größern Mitteln und für Vereine zu empfehlen ist; wie viel aber in dieser Art auch ohne bedeutende — ja, im Anfang mit sehr geringen Mitteln von Einzelnen geleistet werden kann, das beweist das Beispiel eines wackern Mannes (Herr Lippelt) in Chemnitz, der als armer Weber anfangend in etwa zehn Jahren ein paar Dutzend Wohnungen der Art geschaffen und verkauft hat und dabei selbst ein wohlhabender Mann geworden ist.

und in der Verbesserung der gegenseitigen Beziehungen nicht aus —, zumal wenn damit auch gemeinsame wirthschaftliche Einrichtungen und Bildungsanstalten im Sinne des Genossenschaftswesen verbunden sind. Dessen Grundsätze finden überhaupt hier ihre volle Anwendung, wenngleich in einer Form, die man wohl als eine latente zu bezeichnen pflegt. Es bietet übrigens die Stellung eines großen Arbeitgebers der gemeinnützigen sozialen Einwirkung bei den arbeitenden Klassen auf diesem wie auf andern Gebieten so viele Gelegenheit und Mittel, daß — auch abgesehen von dem besondern Verhältniß zu den eigenen Arbeitern und in weitern Kreisen — die günstigsten Resultate der Wohnungsreform von einer solchen Thätigkeit zu erwarten sind, wie dies namentlich die bekannte mustergültige cité ouvrière in Mülhausen im Elsaß beweist.

Schon die obigen Andeutungen haben uns auf das Gebiet des Genossenschaftswesens, wenigstens in einer Uebergangsform, geführt, und es gilt nun die ganze Bedeutung desselben für die Wohnungsfrage festzustellen. In der That würde es kein wirksameres Mittel geben, die schlechte Spekulation entweder ganz von diesem Industriezweig zu verdrängen, oder sie durch eine völlig berechtigte Konkurrenz zum Eintritt in die Bahnen der Wohnungsreform zu zwingen, als die möglichst ausgedehnte Anwendung der Kräfte und Grundsätze des Genossenschaftswesens auf die Befriedigung auch dieses fast wichtigsten aller Lebensbedürfnisse. Einer solchen Anwendung, wie sie schon in Beziehung auf alle andern Seiten des wirthschaftlichen Lebens der arbeitenden Klassen in Konsumtion und Produktion mit so großem Vortheil stattfindet, steht auch in der Natur der Sache nichts im Wege. — Ob man dabei blos an Konsumtion, d. h. an Erwerbung guter Wohnungen durch Kauf oder Miethe denken will, oder auch an bauliche Produktion wohl gar zu allgemeiner Kundschaft — das muß natürlich von gegebenen Umständen abhangen. Solange es aber und wo es überhaupt zu wenig oder keine gute Wohnungen giebt und keine oder zu wenig Aussicht auf Abhülfe von andern Seiten ist — was denn bei dem gegenwärtigen Stand der Bildung, Einsicht und Gesinnung der unendlichen Mehrzahl der Arbeitgeber und der höhern Klassen überhaupt so bald nicht anders werden wird — so lange bleibt doch schließlich nichts Anderes übrig als produktive Selbsthülfe.

Auf die verschiedenen Formen der genossenschaftlichen Abhülfe der Wohnungsnoth oder überhaupt der Selbsthülfe nach dieser Seite näher einzugehen, ist hier nicht unsere Aufgabe, und müssen wir uns auf einige allgemeine Bemerkungen beschränken. Die einfachste Form, worin schon einzelne bisher gelungene Versuche vorliegen, kann wesentlich dieselbe sein, wie bei andern

Genossenschaften, welche Produktion und Konsumtion bezwecken. Es werden durch zweckmäßige Verwendung des genossenschaftlichen Betriebskapitals (eigenes oder kreditirtes) und mit den Vortheilen des Ankaufs des Materials (einschließlich Grund und Boden) und des Baus im Großen möglichst gute Wohnungen zum Besten der Genossen oder auch anderer Kunden gebaut und in der Art verwerthet, daß die Kosten gedeckt mit einem Aufschlag für Zinsen und allenfalls Dividende. Die Art und Weise der Verwerthung bleibt dabei eine offene Frage: ob Verkauf zu individuellem Besitz, oder Erhaltung des genossenschaftlichen Gesammtbesitzes und Miethsverhältniß der Bewohner, oder ein gemischtes Verhältniß? Wünschenswerth bleibt dabei jedenfalls, daß auch andere Seiten genossenschaftlicher Oekonomie mit dieser Hand in Hand gehen. Doch läßt sich auch eine Genossenschaft zu diesem einzelnen Zweck unter Umständen und etwa als Anfang und Uebergang sehr wohl denken und rechtfertigen, wie dies denn auch in England der Fall ist, wo bisher allein genossenschaftliche Versuche der Art mit Erfolg Statt gefunden zu haben scheinen. *)

Ganz besonders dürfte die Sache in dieser Form sich für größere, besonders fabrikmäßige Produktivgenossenschaften eignen. Unter allen anderweitigen Umständen wird aber in sehr vielen — ja, den meisten Fällen die Beschaffung des Baukapitals eine große, ohne besondere Einrichtungen kaum zu überwindende Schwierigkeit darbieten. Wo nicht die ganze Lage der betheiligten Familien eine von Haus aus besonders günstige oder durch die anderweitigen genossenschaftlichen Hebel so verbesserte ist, daß sie im Stande sind das Baukapital (wenigstens zum Anfang mit einigen Wohnungen als rollendes Kapital verwendbar) durch Beiträge oder Kredit **) zu beschaffen, oder wo nicht durch sozial gemeinnützige Betheiligung des großen Kapitals Rath geschafft wird, da bleibt nur die Frage: ob nicht irgend eine Form der Verwendung und Verwerthung auch kleiner Beiträge

*) Auch nach dieser Seite hin haben die Rochdale Pioneers die Bahn gebrochen, jedoch in einer besondern Genossenschaft und ohne näheres Verhältniß zu der Store und Mehlfabrikation oder Spinnerei. Ueber eine Baugenossenschaft in Hamburg fehlen uns nähere Angaben.

**) Es möchte wohl am Ort sein sowohl hinsichtlich dieser genossenschaftlichen als der oben berührten gemeinnützigen Unternehmungen der Wohnungsreform zu bemerken, daß die Scheu des Kapitals, sich in solchen Unternehmungen zu betheiligen, in den meisten Fällen durchaus keine thatsächlich geschäftlich begründete Motivirung hat, sondern nur eine Folge des gedankenlosen Vorurtheils selbstsüchtiger Gleichgültigkeit und Unwissenheit in diesen Dingen ist. In den meisten Fällen würde eine Genossenschaft oder Baugesellschaft eben so gute Bürgschaft für gute Zinsen und allmälige Amortisation des Kapitals geben wie die besten Eisenbahnen. Aber die Sache liegt nicht in der Routine und scheint deshalb nicht geheuer — wenn man überhaupt Notiz davon nimmt!

zu finden, wodurch jener Mangel ersetzt werden könnte? Diese Frage scheint nun in England durch die sog. Land and Building Societies und noch mehr durch die neueren Benefit Building Societies in solcher Ausdehnung mit solchem Erfolg — wenn auch in manchen Fällen nicht ohne manche Mißgriffe und Mißbräuche und deren verderbliche Folgen*) — gelöst zu werden, daß eine gründliche und sachkundige Erwägung der Frage in Deutschland nicht länger zu umgehen sein dürfte: ob und wieweit diese Vorgänge solche Punkte darbieten, deren Anwendung auf unsere Verhältnisse rathsam und wünschenswerth? Die Berufung auf die Verschiedenheit eben dieser Verhältnisse von den englischen, womit man von manchen Seiten die Sache gleichsam a limine abweisen zu wollen scheint, müßte jedenfalls ausführlicher und gründlicher motivirt werden. Und so bereitwillig wir unseres Orts sind, uns eines Andern belehren zu lassen, so müssen wir doch bis dahin bezeugen, daß nach unserer Orientirung hüben und drüben jene Verschiedenheiten, so groß sie in mancher Hinsicht sind, doch in dieser Beziehung kein erhebliches Hinderniß bieten dürften. Das Prinzip jener Operationen möchte sich am kürzesten, wenn auch nicht ganz zutreffend, mit jenem der Tontinen vergleichen lassen. Dabei sind zwar anderweitige, eigentlich genossenschaftliche Beziehungen bisher nicht mit zur Wirkung gebracht worden, ohne daß jedoch ein genügender Grund vorläge, weshalb nicht auch diese dringend wünschenswerthe Entwicklung und Modifikation Raum finden sollte. Wie dem aber auch sei: ein Verfahren, dem in England binnen kaum zwei Jahrzehnten — denn viel älter sind die meisten und bedeutenderen jener Unternehmungen nicht — gegen 80 000 Arbeiterfamilien eigenen Herd und den so tief ersehnten „Antheil an dem Land" verdanken, dürfte auch bei uns mehr nähere und ernstere Beachtung verdienen, als ihnen bisher zugewendet worden zu sein scheint.

So haben wir denn — nicht nur hinsichtlich der Frage, was soll die Wohnungsreform thun, sondern auch wer soll es thun — die Berechtigung einer Mannigfaltigkeit von Lösungen anerkannt. Einzelwohnung, Kasernirung und Ansiedelung mit oder ohne Besitz, in Neubauten oder Aus- und Umbauten zu Stadt oder Vorstadt oder Land mögen von der eigentlichen Wohnungsspekulation, von gemeinnützigen Vereinen und Individuen oder von Genossenschaften beschafft werden, sofern nur überall das nach Umständen möglich Gute oder Beste und Alles im Sinn und nach den unerläßlichen

---

*) Wenn man erwägt, daß die Zahl der (in den letzten Jahren) entstandenen Vereine der Art jährlich 150—200 beträgt, so wird man sich nicht wundern, daß unter diesem Weizen auch viel Spreu und Schlimmeres!

Anforderungen einer wirklichen Reform, oder doch allermindestens mit einer wirklichen relativen Verbesserung geschieht. Was den speziellen Beruf des einen oder andern Faktors zu einer oder andern Art und Form der Abhülfe der Wohnungsnoth betrifft, so ist zwar keinem der erstern irgend eine der zweiten unbedingt verschlossen — nur daß nicht ohne völlig genügende Gründe die niedrigere, weniger wünschenswerthe Wohnungs-Klasse gewählt werde, wo die Umstände eine bessere zulassen würden. Im Allgemeinen aber wird wohl zuzugeben sein, daß die Genossenschaft und ähnliche Einrichtungen, namentlich also auch die Betheiligung der großen Arbeitgeber, hauptsächlich auf das System der Ansiedelung angewiesen sein dürften, welche in den anderweitigen Vortheilen, die sie bietet, auch eine so große Ausdehnung des Kreises der Zahlungsfähigkeit und der anderweitigen Qualifikationen guter Bewohner für gute Wohnungen ermöglicht.

Wir haben bisher mit Bedacht einen Punkt von großer Wichtigkeit für die Wohnungsreform zurückgestellt, dem wir uns nun schließlich, wenn auch nur mit einigen allgemeinen Bemerkungen zuwenden müssen. Welchen Beruf, welche Stellung, Rechte und Pflichten hat der Staat und seine untergeordneten, namentlich städtische und sonstige bürgerliche oder geistliche Korporationen der Wohnungsreform gegenüber? In dieser Beziehung können wir hier wohl ohne weitere Erörterung das Prinzip einer unmittelbaren Lösung dieser wie anderer sozialen Aufgaben durch den Staat und mit Staatsmitteln zurückweisen. Wenigstens bei einem nicht schon monströs ausgearteten Staatsorganismus und unter den in Deutschland glücklicherweise noch immer vorhandenen Voraussetzungen kann und darf davon nicht die Rede sein! Doch ist auch diese allgemeine Regel nicht ohne alle Ausnahme. Jedenfalls ist nicht einzusehen, weshalb der Staat nicht durch Zinsgarantieen oder verzinsliche und schließlich heimzuzahlende Subsidien auch solche Unternehmungen fördern sollte — solange und wo dergleichen Unterstützungen nicht prinzipiell überhaupt und unbedingt ausgeschlossen sind. Das Sprichwort „was dem Einen recht, ist dem Andern billig," hat auch hier seine gute Anwendung. Bei dem Einen wie bei dem Andern darf die Hülfsleistung zwar nur unter solchen Bedingungen gereicht werden, welche den Staat vor Schaden schützen, — was grade in diesem Fall am wenigsten Schwierigkeiten haben kann, wo die Hypothek für diesen Vorschuß eben durch ihn selbst geschaffen wird; aber in keinem Fall darf diese nöthige Vorsicht einer unnöthigen, kleinlichen offiziellen Bevormundung zum Anlaß oder Vorwand dienen. Eine zweite und viel weiter gehende berechtigte Form unmittelbarer Thätigkeit des Staats in der Wohnungsreform steht nur scheinbar im Widerspruch mit jener Regel der Enthaltung. Der Staat und seine untergeordneten korporativen Organe

hat nämlich neben seinen politischen Funktionen auch die sozialen Funktionen eines großen — ja, des bei weitem größten Arbeitgebers; und in dieser Eigenschaft hat er seinen Arbeitern gegenüber denselben moralischen Beruf der Wohnungsreform, wie jeder große Arbeitgeber. Die Anwendung auf die meist so dringende Wohnungsnoth der meisten Subalternbeamten liegt hier am nächsten; aber auch die in Staatsarbeit beschäftigten handwerksmäßigen und sonstige Handarbeiter sind nicht auszuschließen. Sollte aber blos das vermeintlich Neue eines solchen Verfahrens Anstoß erregen, so brauchen wir nur darauf hinzuweisen, daß das Prinzip längst in größtem Maßstab praktisch anerkannt ist, nicht nur in so vielen Dienstwohnungen höherer Beamten, sondern auch in der Kasernirung des Militärs. Auch hier freilich kann durch mangelhafte und verkehrte Ausführnng ein an sich noch so gerechtfertigtes Prinzip zu Schanden werden! Nach welchem System der Staat bei der Wohnungsreform zu Gunsten seiner Arbeiter verfahren soll, ist als offene Frage nach Umständen zu entscheiden; doch dürfte in der Regel die Ansiedelung grade hier vorzuziehen sein. Es liegt übrigens auf der Hand, wie viel die hier zu eröffnende Konkurrenz in praktischen Musterbauten dazu beitragen kann, sowohl die Spekulation als die gemeinnützige Wohnungsreform auf den rechten Weg zu weisen und zu drängen.

Abgesehen von diesen Ausnahmen, wird sich die Betheiligung des Staats an der Wohnungsfrage stets als eine nur mittelbare, innerhalb der Grenzen des allgemeinen Aufsichtsrechts zu halten haben. Hier aber findet er wahrlich bei einer großartigen würdigen Auffassung des Begriffs und der Pflichten der Baupolizei (im Sinne der römischen Aedilität) ein so weites und fruchtbares Feld für die Beschäftigung und Bewährung sozial-politischer Kräfte seiner Diener, daß die Versuchungen und Gelüste eines Ueberschreitens dieser Grenzen in dem Maße abnehmen dürften, wie mit der Lösung der diesseits liegenden Aufgaben Ernst gemacht wird. Von den hier in Betracht kommenden einzelnen Punkten kann hier nur einer hervorgehoben werden — nämlich das Verhalten der guten Baupolizei zu der schlechten Wohnungsspekulation. Hier aber kann man als allgemeines Prinzip zuversichtlich behaupten: die Polizei hat eben so gut das Recht und die Pflicht, zu verhindern, daß positiv schlechte Wohnungen an den Markt gebracht, verkauft, verliehen oder auch verschenkt werden, als sie verpflichtet ist, faule Fische, anrüchiges Fleisch, verrottetes Gemüse oder sonst schädliche Dinge auszuschließen. Es giebt giftige Pilze auf dem Felde der Wohnungsfrage, so gut wie im Walde! In diesem wie in jenem Falle — nur daß hier der Schaden, die ganze Bedeutung der Sache unendlich viel größer ist — handelt es sich nicht blos um unmittelbare Verhütung schädlicher Wirkungen,

sondern auch um Schutz einer ehrlichen und nützlichen gegen eine gewissenlose und gemeinschädliche Industrie. Zu solchem Schutz reicht der eigene Vortheil der Konsumenten auch bei Lebensmitteln keineswegs aus; denn entweder die Noth, oder Dummheit, Gleichgültigkeit, Stumpfheit und Roheit lassen sie die Gefahr nicht erkennen oder nicht achten. Noch viel mehr aber gilt dies bei der Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses, wo die Unterscheidung ein viel höheres Maß von sittlicher und intellektueller Urtheilsfähigkeit fordert. Eine Beschränkung der schlechten Industrie auf diesem Gebiete durch gewisse streng einzuhaltende Anforderungen im Sinne der Wohnungsreform hinsichtlich der gesunden Luft u. s. w. der Wohnungen würde das beste Förderungsmittel einer Reform dieses Industriezweiges und überhaupt der Konkurrenz guter Wohnungen sein und dieser in demselben Maße die Anziehungskraft für das Kapital geben, die ihr jetzt so sehr fehlt.

Wenn wir nun schließlich noch einmal wiederholen, daß an ein irgend bedeutendes und entscheidendes Vorgehen auf irgend einem der verschiedenen hier angedeuteten Wege zu dem Ziele der Wohnungsreform nicht zu denken ist, solange bei den zur aktiven oder passiven Theilnahme an der Sache berufenen sozialen Kreisen ein solcher Mangel an Orientirung, an Einsicht des eigenen und fremden Berufs und an gutem Willen, ihn zu üben — ja, auch nur an dem allgemeinsten Interesse an diesen Dingen herrscht, wie gegenwärtig noch mit seltenen Ausnahmen der Fall ist — wenn wir diese immerhin mißliebige, aber unleugbare Wahrheit hier noch einmal ausdrücklich wiederholen, so geht daraus schon hervor, daß eine allgemeinere Bildung zur Wohnungsreform durch alle unter den gegenwärtigen Verhältnissen des öffentlichen Lebens in Wort, Schrift und Beispiel verwendbare Mittel die unerläßliche Vorbedingung wirklicher und merklicher Erfolge ist.

V. A. Huber.

Ueber gesundheitsgemäße Einrichtung ländlicher Arbeiterwohnungen.

Nachdem die Gleichgültigkeit des großen Publikums gegen die im häuslichen Leben des Arbeiters obwaltenden Uebelstände geschwunden ist, darf man die Hoffnung hegen, daß die moralischen, sanitätspolizeilichen und volkswirthschaftlichen Beweggründe zu einer planmäßigen, energischen Reform auf diesem Gebiete lebendiger als vordem auf die öffentliche Meinung wirken werden. Durchgreifende Verbesserungen des Wohnens und Wirthschaftens erscheinen in der That als unaufschiebliche Maßregeln. Nicht allein in den großen Städten, aus denen die bittersten Klagen über die Wohnungsnoth erschallen, sondern auch in kleinen Städten und auf dem platten Lande ist für behäbige Häuslichkeit so wenig gesorgt, daß sogar eine geringe Rücksichtnahme auf die Gesundheit und Kraft der Bevölkerung schon ganz bedeutende Aenderungen des gegenwärtigen Zustandes erfordert.

Durch langjährige Beobachtung mit den mangelhaften und verderblichen Wohnungseinrichtungen für die ländlichen Arbeiter der östlichen Provinzen des preußischen Staates vertraut, beschränken wir uns in unsern Vorschlägen auf diese Menschenklasse, deren Besserstellung eine unsrer eifrigsten Sorgen ist. Dabei räumen wir willig ein, daß anderswo — je nach den vorgefundenen natürlichen Bedingungen — andere Maßregeln nützlicher sein werden.

Jede menschliche Wohnung hat den Zweck, ihre Insassen vor den Schädlichkeiten der Außenwelt sicher zu stellen, ohne deren Gesundheit durch ihre Beschaffenheit zu gefährden. Sicherheit gegen Wind und Wetter, gegen Schädlichkeit des Bodens, gegen Menschen und Thiere, wäre es auch nur gegen die Gefahr zu großer Nähe derselben, sind also bei der Auswahl einer Wohnstätte vorzugsweise maßgebend. Im nördlichen Deutschland wird man dieselbe immer so anzulegen suchen, daß sie durch Wald, Gebüsch

oder Hügel gegen die kalten Nord- und Ostwinde geschützt ist; den Eingang wird man womöglich nach Süden oder Westen anbringen. Eine mäßig erhöhte Lage des Platzes, so daß er von den Luftströmungen nicht ganz abgeschlossen bleibt, ist wünschenswerth. Die Nähe sumpfiger Gewässer ist zu vermeiden, ebenso die zu enge Nachbarschaft von Fabriken mit beständig rauchenden Schornsteinen oder schädliche Dämpfe ausströmenden Schloten, von Schlachthäusern, von Kirchhöfen, Kloaken, Abtritten und selbst von Viehställen. Nicht nur wird die Luftmischung durch die Effluvien derselben für die Athmung untauglicher gemacht, sondern direkt vergiftende Stoffe gelangen damit häufig auf die Schleimhäute der Nase, des Mundes, der Respirationsorgane, in die Augen und auf die Haut der Menschen. Aeußern sich solche Schädlichkeiten auch nicht immer in sehr schneller, heftige Krankheuten erzeugender Weise, so bewirken sie doch meistens die Ausbildung chronischer Uebel und oft eines unheilbaren Siechthums.

Als ein Erforderniß, dessen Erfüllung für ländliche Wohnstätten weniger schwierig ist, muß die freie Lage derselben erwähnt werden. Weder andere Gebäude, noch Bäume, Hecken oder Mauern dürfen so nahe stehen, daß den Bewohnern dadurch das Sonnenlicht entzogen wird; denn Licht erhält das Nervensystem und den Stoffwechsel in normaler Thätigkeit.

Außer der Umgebung kommt die Beschaffenheit des Grundes für einen Bauplatz in Betracht. Ist derselbe von Natur nicht trocken, so muß man ihm durch Gräben oder Drains die Feuchtigkeit entziehen; besonders da, wo wegen niedriger Lage desselben Schnee- und Regenwasser der umliegenden Flächen zusammenströmen. Kiesiger Grund ist im Allgemeinen besser als sandiger, dieser wiederum, wofern er trocken ist, besser als lehmiger. Gute Fundamentirung mit einer Isolirschicht zwischen Fundament und Wänden wird selbst bei ungünstigerem Baugrunde die Trockenheit des Gebäudes ermöglichen. Ziegeleibesitzern möchten wir zur Herstellung eines trockenen Baugrundes auf sprindigem oder sumpfigem Terrain die muldenförmigen, mit Deckeln versehenen Drains nach Henry Roberts *) empfehlen, die leicht geöffnet und gereinigt werden können.

Als ein Moment von sehr großer Bedeutung für die Wahl des Wohnplatzes hat stets die Nähe trinkbaren Wassers gegolten. Jede Wohnung sollte in der Nähe kohlensäurehaltiger, nicht zu stark kalkhaltiger Quellen oder Brunnen liegen; denn Regenwasser, welches seiner Reinheit wegen unschmackhaft ist, so wie See- und Flußwasser, welches seinen Gehalt an Kohlensäure verloren hat, außerdem eine Menge anderer Beimischungen, insbesondere Ammoniakverbindungen und organische Fäulnißprodukte enthält,

---

*) The Dwellings of the labouring classes, 3d edition. London.

sind zum Trinken nicht geeignet. Auch alle Quellen und Brunnen, in deren Nähe sich faulende organische Massen befinden, sind mit Vorsicht in Gebrauch zu ziehen, — als solche, die sich neben Düngergruben, Latrinen, Abdeckereien, Kirchhöfen befinden; ferner auch diejenigen, welche durch die Ausgüsse von Fabriken (Gerbereien, Seifensiedereien) verunreinigt sein können. — Das Wasser der Torfmoore ist zum Kochen geeignet und kann filtrirt ohne Nachtheil getrunken werden; roh erzeugt es jedoch, besonders im Sommer, leicht Durchfall. Für die Zwecke des Waschens und Badens wird die Nähe eines weichen, am besten fließenden Wassers das Willkommenste sein.

Ob man bei der Erbauung ländlicher Arbeiterwohnungen davon ausgehen soll, einzelne kleinere Häuser oder womöglich für jede Wirthschaft ein großes Arbeiterhaus zu errichten, also ob man das Kathen- oder das Kasernensystem annehmen soll, ist eine Frage, deren Beantwortung nicht zweifelhaft sein kann. Nach der bisherigen Gewohnheit der Leute würde es von den größten Schwierigkeiten begleitet sein, wollte man sie zum Beziehen mehrstöckiger Wohnungen veranlassen. Der Landmann liebt das Treppensteigen nicht; es kostet ihn jeder Gang dabei doppelte Mühe, zumal im Sommer, wo sich seine ganze Thätigkeit und seine heimischen Verrichtungen, sein wirthschaftliches und sein Familienleben zum größten Theile in freier Luft bewegen. Mehr noch, als die Bequemlichkeit des Mannes, würden Rücksichten auf Frau und Kinder dagegen sprechen.

Es kämen also höchstens große einstöckige Gebäude in Frage. Mag die Ersparniß beim Bau eines solchen Hauses gegen die Aufführung mehrerer kleineren immerhin erheblich sein, so sprechen doch überwiegende Gründe für die letztere. Der Arbeiter selbst, jemehr er danach strebt, ökonomisch und sozial unabhängig zu werden, wird diesem Modus den Vorzug geben. Zur Motivirung dieser Ansicht wollen wir ein Wort des verstorbenen Landesökonomieraths Koppe hersetzen:

„Es ist sehr wohl gethan, die Gründung kleiner Landstellen für Handwerker, Fabrikarbeiter und Tagelöhner auf alle Weise zu erleichtern und dem gesunden Verlangen des Menschen, einen eigenen Herd zu erwerben, entgegen zu kommen. Könnte ich in jedes jungen Mannes Brust, der zum Dienen bestimmt ist, den lebhaften Wunsch pflanzen, nach einem bequemen, freundlichen Häuschen, mit einem Garten umgeben, zu streben, so würde ich mehr für seine moralische Fortbildung thun, als alle Prediger durch Hinweisung auf die Folgen einer leichtsinnig verlebten Jugend vermögen. Der Mensch bedarf zur Beihilfe im Streben nach Sittlichkeit eines erreichbaren, nicht zu fernen Zieles. Eine kasernenartige Wohnung, wie sie den landwirthschaftlichen Arbeitern auf großen Gütern oder den Gehülfen in einer Fabrik angeboten wird, hat wenig Anlockendes für einen nach Familienglück strebenden Mann. Dieser sehnt sich nach den mühevollen Geschäften des Tages nach Ruhe und Frieden, im Sommer nach einem Sonntage, wo er im Schatten eines Baumes oder einer Laube, umgeben von seinen spielenden Kindern, von den Mühen der Werktage ausruht.

Dieser Genuß kann ihm nur werden, wenn er über einen Raum, sei er auch noch so klein, gebieten, denselben bepflanzen und nach seinem Willen verschönern kann.

„Entbehrt er dieser äußerlichen Hülfe zum genußreichen Familienleben, ist er gezwungen, stündlich zwischen seinen und seines Nachbars Kindern Frieden zu stiften, oder wird er selbst wegen der Nähe eines andern Miethers um die geringste Kleinigkeit mit diesem oder dessen Hausgenossen in einen Zwist verwickelt; so ist nicht zu verwundern, wenn er in dem Wirthshause diejenige Erholung sucht, die jedem Manne Bedürfniß ist, und die er in seiner beschränkten Wohnung nicht findet.

„Unbestreitbar ist auch der materielle Vortheil, den ein Stück Gartenland einer Familie gewährt, die ihren Haupterwerb von anderen Beschäftigungen hat, sehr groß. Die Arbeitskosten, welche von dem rohen Ertrage des Bodens bei allen Gewächsen, die zu ihrem Gedeihen einer sorgfältigeren Bearbeitung bedürfen, einen bedeutenden Theil hinwegnehmen, kommen hier kaum in Betracht. Die Hausfrau kann jede Stunde, welche sie von den häuslichen Geschäften abmüßigt, durch Pflanzen, Jäten, Hacken und Ernten ihrer Gewächse benutzen; das Unkraut sogar, welches der Boden hervorbringt, kann sie zur Viehfütterung verwenden ꝛc."

Der Lärm, die Neigung zu Zwistigkeiten und Komplotten, Unreinlichkeit und Verderbniß der Luft sind in kasernenartigen Wohnungen, die nicht mit militärischer Strenge überwacht werden, natürlich eher zu Hause, als in einzelnen Familienwohnungen, in denen allein Stille, Freiheit und Selbsterziehung in moralischer wie wirthschaftlicher Hinsicht erzielt werden kann.

Wir gelangen nunmehr zu den Erfordernissen für die Wohnung selbst. Wesentliche Bedingung ist das Vorhandensein einer hinreichenden Menge ($24\frac{4}{5}$ %) von Sauerstoffgas in der Luft, ohne welches die Verbrennung der Speisen, also ihre Nutzbarmachung für den Körper, nicht möglich ist. Arbeiter, die in ungesunden Zimmern wohnen, deren Atmosphäre einen mangelhaften Sauerstoffgehalt hat, mögen daher wirklich gut genährt werden, — sie können nicht mehr oder werden selbst weniger an Muskelkraft entwickeln, als solche, die weniger Speise genießen, aber in reiner Luft dieselbe durch den Stoffwechsel ihres Körpers gründlich ausnützen.

Die ausgeathmete Luft enthält nur $12\frac{1}{2}$—$17\frac{1}{2}$ % Sauerstoff, statt der in normaler Luft vorhandenen $0{,}04$ % Kohlensäure aber $3\frac{1}{2}$—$8\frac{1}{2}$ % dieses Gases, welches auf der Lungenoberfläche aus den Blutgefäßen gegen reinen Sauerstoff ausgetauscht ist. Binnen 24 Stunden nimmt so der Organismus eines Erwachsenen 27,000 Kubikzoll Sauerstoff auf und giebt der ihn umgebenden Athmosphäre gegen 24,700 Kubikzoll Kohlensäure zurück. Es folgt schon hieraus, daß ein gewisses Minimum an Raum und gewisse Vorrichtungen zur Erneuerung der Luft in den Wohnungen erforderlich sind.

Außer der ausgeathmeten Kohlensäure kommen aber auch noch andere schädliche Gase in Betracht, die theils durch die Gegenwart menschlicher und thierischer Wesen, theils durch die Zersetzung organischer Stoffe, namentlich der Nahrungsmittel, theils durch die Verbrennung von Brenn- und Leucht-

stoffen gebildet werden. Die Menge des Wasserdunstes, welchen ein erwachsener Mensch in 24 Stunden durch die Lungen und die Haut ausscheidet, beträgt allein gegen 3 Pfund; ein Raum, in dem viele Menschen athmen, ist also schon darum immer feucht. Durch die Zersetzung des Schweißes, der Hautschmiere, abgehende Blähungen werden, wie bekannt, nicht blos übelriechende, sondern schädliche Stoffe erzeugt. Feuchtes Mehl (den damit gefüllten Backtrog findet man so häufig in ländlichen Arbeiterwohnungen) absorbirt große Quantitäten Sauerstoff, giebt Kohlenwasserstoff ab und verdirbt so die Luft der Stuben.

Von einfachen Gasarten, die sich in menschlichen Wohnungen bilden und wohl geathmet werden können, aber direkt giftig wirken, erwähnen wir nur Kohlenoxydgas, das bei Gegenwart von 5 % augenblicklich tödtet, Schwefelwasserstoff, der schon bei 4 pro mille Beimischung zur Luft tödtlich wirkt, die verschiedenen Kohlenwasserstoff-Verbindungen, den Phosphorwasserstoff, sowie Arsenwasserstoff, der sich bei Gegenwart arsenhaltiger Substanzen bildet. Ammoniak bewirkt, wenn es eingeathmet wird, reflektorischen Stimmritzenkrampf; es ist eine sehr häufige Beimischung in der Luft schlechter Wohnungen und ein Förderungsmittel zur Erkrankung der Athmungswerkzeuge. Als gleichfalls reizende Gase, die sich oft aus Substanzen, welche für technische Zwecke dienen, bilden und die Zimmeratmosphäre verunreinigen, nennen wir Chlor, Jod, Brom, Chlorwasserstoffdämpfe, schweflige und salpetrige Säure. Die letzten beiden Stoffe, in nicht zu großen Mengen entwickelt*), können jedoch in leeren Wohnungen vortheilhaft wirken, indem sie faulende Substanzen desinfiziren, ebenso wie das (gewöhnlich aus Chlorkalk entwickelte) Chlorgas.

Die Folgen, welche die Einathmung einer verdorbenen Luft im menschlichen Organismus hervorbringt, sind im Allgemeinen um so schädlicher, je plötzlicher und ununterbrochener dieselbe stattfindet. Es tritt, wie Casper**) nachgewiesen hat, eine allerdings auf Kosten des Wohlbefindens und der Leistungsfähigkeit erzeugte Widerstandskraft des Organismus hervor, wenn jene Schädlichkeiten nur zeitweise einwirken, inzwischen aber ein Aufenthalt in freier Luft stattfindet. In unserer ländlichen Arbeiterklasse sind die kleinen Kinder, die weniger in's Freie kommen, der Einwirkung der Luftverderbniß am meisten ausgesetzt, daher die verheerenden Respirations- und Hautkrankheiten, zum Theil die Zustände von Abzehrung bei ihnen. Aber auch auf die Erwachsenen äußert sich der Aufenthalt in mephitischen Räumen, namentlich zur

*) Behufs der Desinfektion entwickelt man die letzteren durch Uebergießen von Salpeter mit Schwefelsäure oder Erwärmen reiner Salpetersäure; schweflige Säure wird durch Verbrennen von Schwefel erzeugt.

**) Beiträge zur medizinischen Statistik und Staatsarzneikunde. Berlin, 1825.

Nachtzeit und im Winter. Das Sprüchwort der praktischen Aerzte — „der Landmann habe im Sommer nicht Zeit, zum Arzte zu kommen" — erklärt sich besser durch das Klima und in vielen Fällen durch seine Wohnung. Ansteckende Krankheiten, wie Scharlach, Masern, Typhus, Pocken, müssen natürlich in zu engen Räumen doppelte Gefahr bringen.

Gehen wir zur Bestimmung des Minimums von Raum für eine gesundheitsgemäße Wohnung über, so ist es klar, daß man aus ökonomischen Gründen keine Räumlichkeiten gewähren kann, welche dem vollen Bedürfniß nach athmungsfähiger, reiner Luft ohne beständige Zufuhr derselben von außen, d. h. also ohne Ventilation, Genüge zu leisten im Stande sind. Ein Erwachsener bedarf auf die Stunde davon gegen 200 preußische Kubikfuß; ein Raum zum Schlafen für ihn müßte also bei geringster Ventilation wenigstens 1600 Kubikfuß enthalten. Wollte man den größeren Theil dieser Luftmenge allein durch Ventilation beschaffen, so würde man einen zu starken Luftzug hervorbringen und unverhältnißmäßig viel Brennmaterial aufwenden müssen, um eine solche Wohnung zu erwärmen; auch würde dieselbe schon in wirthschaftlicher Beziehung zu eng werden. Als ein noch durch Ventilation in gesundheitsmäßiger Beschaffenheit zu erhaltendes Raumquantum für den Erwachsenen nimmt man jetzt wohl allgemein 7—800 Kubikfuß an, für Kinder bis zu 10 Jahren genügen 400 Kubikfuß. Der Schlafraum für eine Familie von 2 Erwachsenen und 4 Kindern muß also wenigstens 3000 Kubikfuß halten. Vertheilen wir diesen Raum auf zwei durch einen Ofen heizbare Zimmer, in welchen, falls größere Kinder da sind, die nothwendige Trennung der Geschlechter möglich ist, so haben wir zugleich das Minimum an Raum für eine Familienwohnung. Denn wir erachten es für zweckmäßig, ja für durchaus nothwendig, eher auf ein besonderes Wohnzimmer zu verzichten, als zu Gunsten eines solchen eine Raumbeschränkung und bauliche Verschlechterung der Schlafräume eintreten zu lassen.

Bloße Kammern, zumal wenn sie unheizbar sind, werden niemals gehörig ausgelüftet und im Winter oft gar nicht benutzt; denn die ganze Familie kriecht dann gewöhnlich in einen warmen Raum zusammen.

Die Ventilation in den beiden Zimmern wird am zweckmäßigsten dadurch gefördert werden, daß man nahe dem Fußboden und nahe der Decke eine Klappe anbringt, welche in den Rauchfang des für beide Theile gemeinschaftlichen Ofens führt. Wenn auch für gewöhnlich eine schichtweise Vertheilung der schädlichen Gase nach ihrer spezifischen Schwere, wie die chemische Analyse nachgewiesen hat, nicht stattfindet, sondern ein schleuniges Durcheinanderfließen derselben eintritt, so wird doch bei Oeffnung beider Klappen ein rascherer Luftstrom erzeugt, was namentlich im Winter, wo man

sich schwerer zur Oeffnung der überdies oft verklebten Fenster entschließt, von Wichtigkeit wird.

In der Stube, von welcher aus der Ofen geheizt wird, der dadurch auch als Ventilator wirkt, würde eine solche Vorrichtung weniger nothwendig sein; in der andern ist jedoch eine obere und untere Ventilationsklappe nicht zu entbehren.

Als ein Moment von Bedeutung bei der Luftvertheilung muß die richtige Proportion zwischen Flächenraum und Höhe der Zimmer hervorgehoben werden; denn die ausgeathmete Luft steigt zwar anfänglich empor, vermischt sich aber, wenn sie ihre Wärme verloren hat, mit dem ganzen Luftinhalt gleichmäßig. Eine angemessene Verdünnung der wegen ihrer Schwere sich senkenden Kohlensäure und des Wasserdunstes läßt sich jedoch nur durch einen verhältnißmäßig weiten Flächenraum erzielen. Eine Höhe von mindestens 8½ Fuß wird also stets festzuhalten, über 10 Fuß aber, um Raumverschwendung zu meiden, nicht hinauszugehen sein.

Von weit größerer Nothwendigkeit, als die Bewilligung eines besonderen Wohnzimmers, erscheint uns die in einer besonderen Küche bei Konstruktion der Arbeiterwohnung. Kochende Nahrungsmittel entwickeln außer sehr verschiedenen Gasen eine Menge von Wasserdünsten, welche mit ihren vegetabilischen oder thierischen Bestandtheilen sogleich in Zersetzung übergehen. Durch Schmoren und Braten, welches einer unvollständigen Verbrennung gleichkommt, wird die Luft ihres Sauerstoffs beraubt und mit Kohlensäure verunreinigt. Aber selbst wenn dieser Luftverunreinigung durch eine besonders künstliche Einrichtung der Kochöfen vorgebeugt sein sollte, so bleibt immer doch als Nachtheil zu berechnen, daß die Temperatur solcher Kochstuben nicht nach dem Wärmebedürfnisse der Einwohnerschaft, sondern nach dem Erfordernisse der Kochung regulirt wird.

Die Einrichtung der Feuerstätten ist ein Maßstab für die Kultur eines Landstrichs. Der plumpe, von außerhalb zu heizende Ziegelofen, welcher noch in den meisten Instmanns- und Gärtnerhäusern unserer östlichen Provinzen zu finden, und der daneben in der einzigen Stube vorhandene rohe Kamin sind hier und da auf eine sinnvolle Weise nach der Angabe des Herrn v. Kobilinsky*) modifizirt werden. Bei neu erbauten Arbeiterhäusern ist jedoch wohl bereits überall der Ofen von vorne herein mit der Heizung von innen angelegt. Der Kamin ist häufig noch beibehalten, an manchen Orten jedoch schon durch die Kochmaschine verdrängt. Zur besseren Ausnutzung des Feuermaterials empfehlen wir dieselbe ausnahmslos. Mit

*) Landwirthschaftliche Jahrbücher aus Ostpreußen, 1858 Februarheft.

dieser Kochmaschine kann zugleich ein Backofen verbunden werden, insofern (was sehr zu wünschen) nicht ein gemeinschaftliches Backhaus für mehrere Häuser errichtet wird.

Die Konstruktion des Fußbodens in einer Arbeiterwohnung ist ebenfalls vom ökonomischen und sanitätspolizeilichen Standpunkte aus zu betrachten. Der jetzt noch in alten Häusern vorhandene Lehmschlag — und wir müssen es mit Bedauern sagen, daß derselbe auch immer noch bei Neubauten beliebt wird — ist zwar am billigsten, fördert jedoch zugleich Unreinlichkeit und Krankheiten am meisten. Ist er trocken, so verbreitet er Staub, der in die Augen und Lunge dringt; wird er feucht, wie dies in der Nähe des Kamins, wo Gefäße mit Flüssigkeiten stehen, fast immer der Fall ist, so wird er die Quelle zur Entwickelung von Wasserdunst und Fäulniß organischer Substanzen. Ein intelligenter, in landwirthschaftlichen Kreisen sehr bekannter und geschätzter Besitzer hat uns versichert, daß erst, nachdem er in seinen Insthäusern den Lehmschlag durch Holzdielen ersetzt hat, der Gesundheitszustand seiner Leute ein besserer geworden, namentlich die früher endemischen Augenkrankheiten aufgehört haben. Im Laufe der Zeit pflegen sich in diesem Fußboden oft sehr bedeutende Unregelmäßigkeiten und Vertiefungen zu bilden, daß eine Reinigung derselben immer schwieriger wird, ja daß kleine Kinder und alte Leute dadurch sogar in die Gefahr des Fallens und der Beschädigung ihrer Gliedmaßen kommen.

Der hölzerne Fußboden hat den Nachtheil, daß er theurer ist, sich oft bald abnutzt und zwischen den Ritzen der Dielen, wenn dieselben nicht genau schließen, verwesenden Stoffen und dem Ungeziefer ein Obdach bietet. Auch Schwammpilze entwickeln sich leicht darauf und verbreiten einen betäubenden Geruch, der Erbrechen, Verdauungsbeschwerden und erhebliche Krankheiten erzeugt, sobald die Wucherung der Pilze bedeutend wird.

Die vortheilhafteste Einrichtung scheint uns zweifellos ein Fußboden von Hohlziegeln, mit Cement derart verputzt, daß derselbe vollkommen eben wird und leicht zu reinigen ist. Die stehende Luftschicht in den Ziegeln erhält ihn trocken und fast eben so warm, wie einen Holzboden. Er ist aber billiger als dieser und haltbarer; vor dem Cementboden hat er den Vortheil, daß er erheblich wärmer ist. Die Anlage der Plinte wird unter allen Umständen so hoch sein müssen, daß Fußboden und Wände vor der Feuchtigkeit des Grundes gesichert sind.

Die Decke der Arbeiterwohnung wird, wie bemerkt, die erforderliche Höhe haben und eben sein müssen. Die herabhängenden Balken, welche man überall in den niedrigen alten Arbeiterhäusern und Kathen des östlichen Deutschlands sieht, haben sehr große Nachtheile. Fängt ihr Holz zu faulen

an, so verdirbt es die Luft; immer aber fanden wir Staub, Schmuz und Spinngewebe daran; in vielen Gegenden herrscht auch die Unsitte, daß die Leute frische Baumreiser, Kränze, Getreidebüschel, Flachsbündel und andere frische Pflanzen an ihnen befestigen, welche natürlich, während sie vertrocknen, große Quantitäten Kohlensäure und Ammoniak, sowie zahlreiche Staubpartikel bilden.

Der Anstrich der Wände wird am besten ein mattblauer oder grauer sein, da die rothe Ziegelfarbe und der meistens übliche weiße Kalkanstrich der Wände das Sonnenlicht mit seinen intensiven Strahlen reflektiren und so einen heftigen Reiz auf die Sehhaut üben.

Die Fenster der beiden Zimmer müssen natürlich weit genug sein, um die gehörige Menge Licht einzulassen. Ebenso bedarf die Küche einer entsprechenden Beleuchtung; die Vorräthe an zersetzbaren Viktualien müssen in dem dunkleren Keller aufbewahrt werden. Um das Zerbrechen der Fensterscheiben zu verhüten und die Dichtigkeit der Rahmen zu erhalten, würden sich Fenster empfehlen, in welchen nur einige Scheiben geöffnet werden können. Jedenfalls aber wird man keine großen Scheiben zu den Fenstern einer Arbeiterwohnung nehmen und die Flügel des Fensters, falls es geöffnet werden kann, nach innen aufzumachen konstruiren. Um auch diesen Wohnungen den Vortheil der Doppelfenster zuzuwenden, kann man zwar nur einen Fensterrahmen einsetzen, aber jede Glaslücke desselben mit zwei Scheiben, außen und innen, verschließen, indem auf diese Weise das Befrieren und Abthauen der inneren Scheibe verhütet und durch die schlecht-wärmeleitenden Zwischenräume ein großer Theil der Zimmerwärme zurückgehalten wird.

Ein guter Verschluß der Thüren ist selbstverständlich ein wichtiges Erforderniß; man sollte zu denselben nur harte, ausgewachsene, womöglich zuvor mit Dampf ausgelaugte Hölzer verwenden. In den Wohnräumen kann ohne große Kostenerhöhung eine Anzahl von Wandschränken angebracht werden, die der Familie von großem Nutzen sein werden. Einen Anstrich des Holzwerkes können wir, da derselbe zu oft einer Erneuerung bedürfte, kaum empfehlen, es sei denn, daß man dasselbe, um ihm größere Dauerhaftigkeit zu geben, mit einer Auflösung von Eisenchlorid oder Kupfervitriol tränken wollte.

Als einen absolut erforderlichen Bestandtheil der Arbeiterwohnung müssen wir einen Keller, oder wo dessen Anlage unmöglich ist, eine schwach beleuchtete, nach Norden gelegene Speisekammer erachten. Jeder Arzt, der die häuslichen Verhältnisse unserer Arbeiter kennt, wird uns darin beistimmen, daß die Benutzung der Wohnstuben und Schlafkammern zur Aufbewahrung von Kartoffeln, Gemüse, Viktualien, Holz und Vorräthen aller Art, wie sie

in den meisten Wohnstätten dieser Bevölkerungsklassen üblich und wegen mangelnder Räumlichkeiten leider unumgänglich ist, die Quelle zahlloser Erkrankungen wird. Die unter dem Einfluß des Lichts stetig fortgehende Zersetzung der todten organischen Stoffe verpestet die Luft solcher Wohnungen auf das gefährlichste. Mitunter sind Vorrathsräume vorhanden, aber doch werden sie im Winter nicht benutzt, weil die Kälte in ihnen zu groß ist, oder weil sie unter Wasser stehn. Ein trockener, gut temperirter Keller mit bequemem Eingange, der bei jeder Witterung zu erreichen ist, hilft diesen Uebelständen gründlich ab. Erlaubt die Beschaffenheit des Grundes seine unterirdische Anlage nicht, so wird man ihn zu ebener Erde nach Norden hin anbauen. Außer dem Keller wird ein in der Küche angebrachter Wandschrank als Aufbewahrungsort für Speisevorräthe dienen können.

Da, wo die Arbeiterfamilie noch kontraktlich verpflichtet wird, einen Dienstboten (Scharwerker) zu halten, wird sich auf eine zweckmäßige Art eine Schlafstätte für denselben in einer Dachkammer herstellen lassen. Es muß dieselbe aber so eingerichtet sein, daß sie weder ganz dunkel, noch dem Regen und allen Einflüssen der Witterung zugänglich ist. Wie einfach der Raum auch sei, — hat er nur ein leicht zu öffnendes kleines Fenster, so gewährt er doch meistens einen gesünderen Aufenthalt, als die mit Vorräthen angefüllten Schlafkammern der alten Gärtnerhäuser. Eine Absonderung des Dienstboten von den Kindern der Familie empfiehlt sich aber aus leicht begreiflichen Gründen sehr dringend.

Ueber die Schädlichkeit der engen Verbindung von Viehställen mit menschlichen Wohnungen läßt sich Kreisphysikus Baring in Celle*) also vernehmen:

„In ländlichen Wohngebäuden sind die Schlaf- und Stubenräume häufig Wand an Wand neben Viehställen belegen, und die unmittelbaren Ausdünstungen der Hausthiere, noch mehr aber die unter den Fußdielen faulenden und verwesenden Exkremente verunreinigen den Luftinhalt mit einer Mephitis, welche zwar von den Effluvien menschlicher Exkremente an Gesundheitsschädlichkeit übertroffen wird, gleichwohl aber zur Entstehung von Wechselfiebern, Typhen und bei einiger Ausdauer zu sehr destruktiven Ernährungskrankheiten Veranlassung geben kann. Daß man in einigen Landhäusern und sogar an Badeörtern zur Heilung Schwindsüchtiger sogenannte Kuhstallzimmer eingerichtet hat, welche durch ein Loch im Fußboden mit den Kuhställen in Verbindung stehen, ist eine so absurde Erfindung, als die therapeutische Anwendung des thierischen Magnetismus, mit welcher sie zusammenzuhängen scheint, überhaupt; denn die reinste Luft ist unter allen Umständen die gesundeste, zumal in der Schwindsucht. Uebrigens existirt eine Reihe mehr oder minder gefährlicher Thierkrankheiten, welche sich durch Zusammengesellung der Menschen und Hausthiere leicht auf erstere übertragen, als die Räude, der Milzbrand, die verdächtige Druse, der Rotz 2c.“

---

*) Wie Arbeiterwohnungen gut und gesund einzurichten und zu erhalten sind. Basel und Biel, 1860.

Anderswo*) lesen wir: „Ferner führt es zu mehrfachen Uebelständen, wenn, wie es fast durchgängig (namentlich in Schlesien) der Fall ist, Wohnhäuser und Stallungen in einer Flucht und unter einem Dache ausgeführt werden. Die Uebersicht der Stallungen und Dessen, was darin vorgenommen wird, geht für den Wirth verloren, und dann befördert es die Unreinlichkeit auf eine bedeutende Weise."

Gesteht man dem Arbeiter einen Stall zur Viehhaltung zu, wie es nach Gewohnheit und Bedürfniß fast überall geschieht, so muß derselbe als ein gesondertes, wenigstens 10 Schritte vom Wohnhause entferntes Gebäude errichtet werden. Wir empfehlen auch hier den Massivbau. Einen Stall für Federvieh halten wir für zu luxuriös und sind der Ansicht, daß schon durch eine einfache Brettereinzäunung in dem gemeinschaftlichen Stallraum ein Standort dafür hergerichtet werden kann.

Für nothwendiger, wenn auch nicht für absolut erforderlich, erachten wir die Gewährung eines kleinen Holzstalles, der zugleich als eine Art Schirrkammer und für mancherlei Handtierungen, z. B. Flachsbereitung, dienen kann. Ein Schutz des Brennmaterials gegen die Einflüsse der Witterung und die Annexionslust der Nachbarn ist ein wesentlich ökonomischer Vortheil für den Arbeiter; der mit Kartoffeln und Gemüse gefüllte Keller wird aber für diesen Zweck nicht ausreichen.

Unter allen Umständen wird mit dem Stallgebäude die Latrine zu verbinden sein. Ein Abtritt ist bis jetzt ein Luxusartikel für den Arbeiter der östlichen Provinzen. Jeder Besitzer in diesen Landstrichen, der einen solchen für seine Leute errichtet hat, machte die Erfahrung, daß er nur ungern benutzt wird und der Landmann der niederen Klasse es vorzieht, seine Darmentleerung in hockender Stellung, statt in sitzender auf der Brille der Latrine zu verrichten. Der Arbeiter ist in dieser Beziehung ein Gesinnungsgenosse des Japanesen, wie ihn Dr. Maron**) so typisch geschildert hat. Folge der Abneigung gegen den Sitz auf dem Abtritt ist beständige Verunreinigung desselben, wodurch seine Benutzung natürlich schwieriger und seltener wird. Wir empfehlen also, als der Gewohnheit des Arbeiters entsprechend, und weil die Reinigung desselben bedeutend einfacher ist, den japanesischen Abtritt. Derselbe besteht in einem einfachen, durch den Fußboden laufenden Spalt, über den sich der Bedürftige niederhockt und seinen Darminhalt durch ihn in eine unter dem Fußboden befindliche Grube oder in ein untergesetztes Gefäß

*) Landwirthschaftliches Jahrbuch, herausgegeben von dem landwirthschaftlichen Verein zu Oppeln; II. Jahrgang 1850. Vortrag „über die zweckmäßige Anlage und Einrichtung ländlicher Gebäude" vom Bauinspektor Krüger.

**) Bericht an den Minister der Landwirthschaft in Preußen.

entleert. Eine solche Latrine wird einfach gefegt und mit Sand ausgestreut, so daß sie stets benutzt werden kann.

Am besten wird die Latrinengrube in unmittelbaren Zusammenhang mit einer kleinen Düngerstätte gebracht, die von Feldsteinen oder Ziegeln eine niedrige Umfassungsmauer und als Grund ein Steinpflaster oder einen Lehmschlag haben mag. Die Anlage einer Düngergrube in lehmigem Boden ist immer vortheilhafter, als im Sandboden, da der letztere bekanntlich eine geringere Absorptionsfähigkeit als der erstere hat, die werthvollen flüssigen Düngstoffe also leicht in ihm weiter diffundiren, während wenige Zolle Lehmschicht Alles aus der Flüssigkeit absorbiren und beim Ausräumen der Grube mit abgestochen und erneuert werden können. Als wünschenswerth empfehlen wir die Bedachung der Düngerstätte mit einfachen Brettern. Zur Desinfektion des Abtrittes werden Asche, Torfklein und gebrannter Kalk dienen, welche man durch den Spalt in die Grube schüttet. Will man statt der Grube eine Düngerstätte zu ebener Erde anlegen, so muß unter den Boden des Abtritts ein mit Handhaben versehener Holzkasten mit dichten, womöglich innen getheerten Wänden untergeschoben werden.

Die Anlage von Kartoffel- und Gemüsebeeten ist schon jetzt allgemein üblich und wird in Verbindung mit einer zweckmäßigen Dungstätte an wirthschaftlichen Vortheilen immer reicher werden.

Eine wesentliche Erleichterung für die Reinigung des Stalles wird es sein, wenn man bei Anlage einer Düngergrube eine Oeffnung im Fundament anbringt, die es gestattet, den Mist direkt aus dem Stall in die Grube zu werfen. Eine gut schließende Thür, welche die Ausdünstungen der Grube abhält, ist allerdings ein wesentliches Erforderniß bei dieser Einrichtung. Ohne sie besonders zu empfehlen, da die Luft im Stalle dadurch immer der Verschlechterung ausgesetzt sein würde, erwähnen wir derselben. Da, wo man z. B. durch Einstreuen von rohem Gips in den Stallraum oder in die Düngergrube eine energische Desinfektion erreichen könnte, würde sie offenbar von sehr großem Vortheil sein. Das Stallfenster muß leicht geöffnet und geschlossen werden können, am besten wird es flügelförmig sein. Das Gedeihen der Thiere ist ebenfalls durch eine gute Luft des Stalles bedingt, umsomehr als unsere Witterungsverhältnisse oft eine wochenlange Haft derselben verursachen.

Betrachten wir die speziellen Ansprüche, welche man an die eine ländliche Arbeiterwohnung umgebenden Anlagen machen muß, so ist ein guter Brunnen, womöglich eine Pumpe, das nächstliegende. Vor Verunreinigung, namentlich auch durch ausgegossenes Küchenwasser, muß der Brunnen geschützt sein. Wo kein natürliches Reservoir mit weichem Wasser vorhanden ist, möchten

wir die Anlage einer gemauerten kleinen Cisterne neben dem Wohngebäude, entweder auf der Giebelseite oder an der Küchenwand, befürworten. Um das gesammelte Regenwasser darin vor Verdunstung zu schützen, wird dieselbe mit einem Bretterdach versehen sein müssen.

Ein kleiner Rasenplatz mit einem Baum darauf, als Erholungsort für Erwachsene und Kinder, so wie als Bleichplatz von Werth, sollte bei keinem Arbeiterhause fehlen. Die Anlage von Gärten, Baumpflanzungen, Hecken ist ohne Zweifel sehr wünschenswerth, aber sie ist nicht durchaus nothwendig und mag dem Wohlwollen und der Erfindung des Gutsherrn oder Bauunternehmers überlassen werden.

Wo es sich als eine heilsame und nothwendige Anstalt bei einer Arbeiterkolonie um die Errichtung eines gemeinschaftlichen Back-, Wasch- und Badehauses handelt, wird man auf die Lage desselben im Centrum der einzelnen Haushaltungen bedacht sein müssen. Die zweckmäßigste Benutzung eines solchen Hauses wird an einem bestimmten Tage der Woche geschehen, etwa am Sonnabend, und zwar in der Weise, daß jede Familie abwechselnd für diesen Tag die Heizung übernimmt. Der intelligentere Landmann sieht schon jetzt ein, daß die Kultur der Haut durch Bäder und Waschungen für den ländlichen Arbeiter nicht blos eine persönliche Annehmlichkeit, sondern auch ein Mittel ist, seine Gesundheit zu erhalten oder herzustellen und seine Leistungsfähigkeit zu erhöhen. Eine gut gepflegte Haut ist im Stande, die Lungenathmung zu unterstützen und bis zu einem gewissen Grade zu ersetzen; sie ist eine Bedingung regelmäßigen Stoffwechsels im Organismus, insofern also auch ein ökonomischer Vortheil. Wir empfehlen, in jedem Wasch- und Backhause wenigstens eine Badewanne aufzustellen, sie mag von Holz und mit Oelfarbe gestrichen oder besser von Steingut oder Cement sein. In dem Badezimmer sollte sich auch ein Bettgestell mit einem Strohsack und mehreren groben wollenen Decken befinden, um darin Schwitzkuren vornehmen zu können, die ja bei den häufigen rheumatischen und katarrhalischen Leiden so wirkungsreich sind. Auf größeren Besitzungen wird sich die Anlage eines römisch-irischen Bades empfehlen.

Bei ausgedehnteren Arbeiterkolonien lassen sich, wenn man auch die Wohnungen isolirt erbaut, schon durch Zusammenziehung mehrerer Stallungen unter ein Dach Ersparungen erzielen. Ebenso würde die Zahl der Brunnen und Cisternen nicht nothwendig der Zahl der Wohnhäuser entsprechen müssen.

Neben dem gemeinschaftlichen Wasch- und Badehause wird aber ein Lokal nöthig sein, um in Abwesenheit der Eltern und größeren Geschwister die kleinen Kinder aller Familien unter der Aufsicht einer Matrone ver-

einigen zu können. Man wird bei der Anlage eines solchen Raumes auf jedes Kind wenigstens 300 Kubikfuß rechnen und die gehörige Zahl von Fenstern, so wie auf einen Ofen, dessen Thür mit einer Schutzkleidung versehen ist, Bedacht nehmen müssen. Ein großer Tisch und einige Bänke werden das Lokal auch noch für andere Zwecke, z. B. zu Appellversammlungen vor dem Arbeitgeber und seinen Aufsehern oder zu einer Sonntagsschule brauchbar machen.

Wie viel man dem Arbeiter an Garten und Kartoffelland zuzubilligen hat, wird im einzelnen Falle variiren. Als Minimum dürfte $\frac{1}{2}$ Morgen zu bezeichnen sein, da bei stärkerer Parzellirung einer Fläche bis auf $\frac{1}{4}$ Morgen 5 % derselben ganz verloren gehen. $1\frac{1}{2}$—2 Morgen werden für eine Tagelöhnerfamilie das landesübliche Maß sein.

Selten wird mit der Ausführung ländlicher Bauten ein geprüfter Architekt, oft selbst nicht einmal ein Maurer- oder Zimmermeister betraut; Verkehrsschwierigkeiten und Rücksichten der Billigkeit sind dabei bestimmende Gründe. Wir würden deshalb gern einige Pläne mit zum Abdruck bringen, welche Baumeister A. Friedrich aus lebhaftem Interesse an der Sache entworfen und uns freundlichst mitgetheilt hat. Leider gestattet die Kostspieligkeit der Drucklegung deren Wiedergabe an dieser Stelle nicht. Der denkende und wohlgesinnte Leser wird indessen Mittel finden, auch ohne diese wünschenswerthe Beigabe den Erfordernissen ländlicher Arbeiterfamilien Genüge zu leisten.

Dr. Hugo Senftleben.

Die Wohnungsfrage vom Standpunkte der Technik aus.

Frei bearbeiteter Auszug aus den in „F. L. Haarmann's Zeitschrift für Bauhandwerker"*) erschienenen Abhandlungen: a. die Wohnung und die Wohnungsnoth; b. Häusergruppen.

Nicht allein durch die Vermehrung der Bevölkerung, sondern auch durch die Entstehung großartiger Verbindungswege und ausgedehnter Fabriken sind an einzelnen Knotenpunkten in verhältnißmäßig kurzer Zeit so beträchtliche Menschenmassen angehäuft, daß deren Unterbringung in geeigneten Wohnungen weit hinter dem Bedürfniß zurückgeblieben ist, — und dieser Mangel tritt an manchen Orten in einem Grade auf, daß man ihn unter dem Namen „Wohnungsnoth" als wirklichen, tiefgefühlten Nothstand bezeichnet. Zwar hat die Bauthätigkeit gleich allen übrigen Zweigen der menschlichen Betriebsamkeit einen außerordentlichen Aufschwung genommen; zwar ist dem Wohnhaus in der Neuzeit ganz entschieden der erste Platz in der Bauthätigkeit eingeräumt worden; zwar haben die großen Städte aus diesem Grunde immer riesigere Ausdehnungen gewonnen; zwar erhebt sich das Wohnhaus hoch und breit in stattlichen Reihen, beherrscht und bedingt den Ausdruck der Städte, beut eine Menge von Annehmlichkeiten, welche man ehedem nicht kannte, und steht äußerlich kaum noch dem öffentlichen Gebäude nach, — und dennoch ist die Wohnungsnoth eine vollendete Thatsache.

Viel ist über diesen Gegenstand schon gesprochen und geschrieben, viel Vorschläge zur Abhülfe gemacht und ausgeführt worden, ohne daß irgend eine nennenswerthe Erleichterung dadurch erzielt wäre. Die Frage ist nach

---

*) seit dem Tode ihres Gründers herausgegeben von dessen Sohne und Nachfolger, Herrn Gustav Haarmann, Direktor der Bergwerkschule zu Holzminden. Die betreffenden Abhandlungen, deren Benutzung uns die Redaktion willig und selbst mit Ueberlassung der erforderlichen Holzschnitte gestattet hat, befinden sich in den Nummern 1—4 des laufenden Jahrgangs.

wie vor offen und muß, wenn vorübergehend in Ruhe gelassen, immer wieder aufgeworfen und erörtert werden, bis sie zu ihrer Lösung gelangt. Leider kann die Bautechnik sich dem Bekenntniß nicht entziehen, daß ihr der größte Theil der Verschuldung zur Last fällt; wir halten uns deshalb um so mehr für verpflichtet, die Frage einmal vom rein sachlichen, bautechnischen Standpunkte aus ins Auge zu fassen.

Um einem Uebel abzuhelfen, genügt die Beseitigung seiner äußerlichen Kennzeichen nicht; oberflächliche Behandlung und bloße Linderungsmittel schaden, wie alle halben Maßregeln, mehr, als sie nützen. Die wahre Natur des Uebels muß erkannt, rücksichtslos seine Wurzeln aufgedeckt und ausgerottet werden.

Genauer betrachtet, werden von der Wohnungsnoth nur die weniger bemittelten Schichten der Bevölkerung betroffen; es fehlt nicht so sehr an Wohnungen überhaupt, als an passenden mittleren und kleinen, vor Allem aber an wohlfeilen Wohnungen. Die Tausende neu aufgerichteter Häuser hätten meistentheils hingereicht, alle Zuwandernden ihren verschiedenen Stellungen und Ansprüchen nach vollkommen zu befriedigen. Die bedeutende Zuströmung nach den Städten erzeugte allerdings eine gesteigerte Nachfrage; dadurch wird jedoch kein Nothstand bedingt, so lange Kräfte und Mittel genug zur Verfügung stehen. Die Noth ist vielmehr hervorgerufen durch das einseitige Vorgehen und rücksichtslose Treiben der Spekulation, welchem die Bautechnik sich um Geldgewinnes willen angeschlossen hat. Das Wohnhaus ward seiner natur- und zeitgemäßen Entwicklung entrückt und weit über den Kreis des bürgerlichen Bedarfs hinausgeführt; man baute großentheils nur für reiche und bemittelte Leute und stellte Prachtbauten her mit glänzenden Einrichtungen, jedoch ohne inneren Werth und Gehalt und nur einem geringen Theil der Bevölkerung zugänglich. Die mittleren Bürger- und Arbeiterklassen ließ man beinahe außer Acht, sozusagen ohne Obdach, und gestattete so deren Zusammendrängen auf kleinste Räumlichkeiten; denn freilich hier mußte nachgerade das Angebot von Quartieren nunmehr hinter der raschen Vermehrung der Einwohnerzahl zurück bleiben. Was man einst für einen Beweis schlechter Sitten angesehen hätte, ist allmälig eingetreten und droht, sich immer weiter auszudehnen: das Wohnhaus ist zur Waare geworden, deren Eigenthümer es nicht auf ruhigen Besitz, sondern auf möglichst schnellen und gewinnreichen Umsatz abgesehen hat, und deren durch äußeren Glanz gesteigerter Preis weit über den wahren Werth hinausgeht.

Wir verwerfen weder die Spekulation an sich, noch tadeln wir die Verbindung der Baukunst mit dem Kapital. Aber das Verhältniß beider muß

sich ändern und der Punkt bestimmt werden, wie weit sie mit einander gehen können, ohne der Würde der Kunst zu nahe zu treten; diese muß ihren Beruf erkennen und das Zeitbedürfniß verstehen lernen, die Geldkraft hat dieser Erkenntniß sich zu fügen und einzuordnen. Die Wohnungsnoth beweist, wie eng die Kunst mit dem Leben verknüpft ist, indem sie die üblen Folgen einer Mißachtung dieses Grundsatzes aufdeckt.

In der Geschichte der Baukunst spielte das Wohnhaus während des ganzen Alterthums, etwa mit Ausnahme der späteren römischen Zeit, eine sehr unbedeutende Rolle; es war und blieb völlig unbeachtet, häufig sogar die Anwendung der an den Tempeln und Palästen gewonnenen Bauformen gesetzlich diesen allein vorbehalten. Dagegen stellte sich das altdeutsche Wohnhaus mit seinem eigenthümlichen Gepräge ebenbürtig neben die kirchlichen und fürstlichen Bauten; es war nicht mehr, wie bei den Egyptern, eine bloße Herberge oder, wie bei den Griechen, ein leichtgestaltetes Obdach, sondern der Mittelpunkt des ganzen damaligen Lebens. Die dünnere Bevölkerung gestattete jeder Familie ein eigenes Haus, welches — oft über den Bedarf ausgedehnt — allen Eigenthümlichkeiten und Neigungen der Bewohner die ungestörteste Entwicklung verstattete. Allein nur hinter festen Mauern genossen sie Ruhe und Sicherheit, und das Familienleben artete oft genug in engherzige Absonderung aus. Heute haben sich die finstern Wälle in grüne, Gesundheit athmende Anlagen verwandelt, die Straßen öffnen sich frei und breit dem geschäftigen Treiben und dem reinigenden Luftzuge, jede Unbequemlichkeit wird ausgeglichen. Keine glaubens- oder landesherrliche Schranke tritt mehr der Baukunst entgegen, Erfahrungen und wissenschaftliche Entdeckungen ohne Zahl können benutzt, ein völliges Gleichgewicht der Lebensgewohnheiten und Wohnungseinrichtungen hergestellt werden.

Mußte sich demnach das Wohnhaus als die bedeutsamste und anziehendste Aufgabe der Gegenwart für die Baukunst darstellen, so war der Umstand, daß sich die Geldkraft auf diesen Gegenstand warf, ein besonderer Glücksumstand. Denn durch die massenhafte Errichtung von Wohnhäusern ward der Baukunst eine noch niemals dagewesene Gelegenheit, sich zu üben und die ihr gewordene Aufgabe in einer Weise zu lösen, daß unser bürgerliches Wohnhaus zum vollendeten, in der Geschichte Epoche machenden Kunstwerk wurde. Sie konnte nnd mußte das, wenngleich die dichtere Bevölkerung und der gestiegene Bodenpreis in den Städten nicht mehr erlaubte, für jede Familie ein besonderes Haus zu errichten, und deshalb die Nothwendigkeit eintrat, in die Höhe statt in die Breite zu bauen und die Bedürfnisse mehrerer Familien nebeneinander zu berücksichtigen.

Aber die Gewinnsucht mochte sich damit nicht aufhalten; ihr kam es auf

recht niedrige Herstellungskosten, auf baldigen und nutzbringenden Absatz der Waare an. Auf diese Weise sind jene Mißgeburten von Miethhäusern entstanden, die sich in den Straßen der großen Städte spreizen, mit ihren dünnen Wänden weder Schutz vor des Winters Kälte, noch vor des Sommers Hitze gewähren, — Kasernen ohne Traulichkeit und Behaglichkeit, die den Menschen, statt ihn daheim zu fesseln, vielmehr hinaustreiben, um Genüsse und Behagen anderwärts zu suchen. Es lag überdies den Spekulanten nahe, vorzugsweise die bemittelten Klassen der Bevölkerung ins Auge zu fassen und durch eine möglichst große Anzahl von Wohnungen die Grundstücke übermäßig auszunutzen. Um beim Verkauf eine hinlängliche Verzinsung nachzuweisen oder vorzuspiegeln, mußten die Miethen durch allerlei Kunstgriffe in die Höhe getrieben werden. Ohne hier auf den Uebelstand näher eingehn zu wollen, daß diese geradezu unerträglich gewordene Steigerung die Werthe des großstädtischen unbeweglichen Besitzes unnatürlich hoch geschraubt und so einen höchst gefährlichen Rückschlag vorbereitet hat, beschränken wir uns auf die Nachtheile, welche dieselbe für die kleinen Leute im Gefolge hatte. Zahlreiche Schichten der Gewerbtreibenden, Beamten und Arbeiter aller Art sind gezwungen, die theuren Preise zu bezahlen und auf allerlei sehr bedenkliche Auskunftsmittel zu verfallen; am häufigsten geschieht es, daß große Wohnungen gemiethet und einzelne Theile davon durch Aftermiethe verwerthet werden. Indessen wollen Wohnungen auch ausgestattet und unterhalten sein, so daß die Leute dadurch in Unternehmungen über ihr Vermögen verstrickt werden, welche schwere Sorgen unzweifelhaft und finanzielle Zerrüttung oft genug in ihrem Schooße tragen.

Weit entfernt, die vielfältigen Erkenntnisse und technischen Erfindungen der neueren Zeit gehörig geltend zu machen und, auf sie gestützt, ein neues Kunstwerk zu schaffen, hat die Baukunst sich einzelner derselben vorwiegend nur bedient, um Kosten zu ersparen und Lockspeisen für uneingeweihte Käufer und Miether zu bereiten. Das Gefüge ist häufig ungenügend und oberflächlich, die Ausführung zuweilen so schlecht und leichtfertig, daß sogar die milden Baupolizei-Beamten der Gegenwart den Bauherren das Handwerk gelegt haben. Am besten jedoch werden die Grundsätze der Gewinnbauerei in der inneren Anordnung und Raumeintheilung gekennzeichnet; hier begegnet man so vielen Sinn- und Geschmacklosigkeiten, daß man oft an dem Vorhandensein guter Schulen zweifeln möchte.

Die Pläne dieser Wohnhäuser zeigen meistens statt eines sachgemäß gegliederten Ganzen eine lose Zusammenstellung von Räumen, die nicht nach Zweck, Lage, gegenseitiger Beziehung 2c. geordnet sind, sondern willkürlich eneben inander liegen und nur nach ihrer Anzahl zur Geltung gelangen. Auf

die richtige Lage und Gestalt, überhaupt auf sachgemäße Unterscheidung von Wohn-, Arbeits- und Schlafräumen ꝛc. wird keine Rücksicht genommen, kaum daß die Küche durch die unentbehrliche Feuerungsanlage sich als solche darstellt; man theilt einfach den Grundraum in möglichst viele Einzelräume, setzt einen Ofen in jeden, nennt das ein Zimmer und bringt es als solches in Rechnung. Die Benutzung und Verwendung der Räume bleibt darauf dem Miether überlassen, der dann zusehen mag, wie er sich einrichte. Mit welcher Vorsicht wird bei gewerblichen Bauten, landwirthschaftlichen Gebäuden ꝛc. vorgegangen, mit welcher Genauigkeit und Vorsicht z. B. ein Stall eingerichtet! Da bemißt man den Raum auf's Genaueste, wiegt Höhe und Tiefe, Licht und Schatten, Lüftung und Erwärmung sorgfältig ab und vermeidet Alles, was der Natur und Verwendung der Thiere zuwider oder gegen ihr Gedeihen sein könnte. Nur die Wohnung des Menschen bleibt vernachlässigt und unentwickelt: es kommt nicht darauf an, ob sie warm oder kalt, ob recht- oder schiefwinklig, hell oder dunkel, feucht oder trocken ist, ob der scharfe Luftzug durch alle Räume geht und Krankheiten erzeugt, ob die Menschen für schweres Geld in Kellern und dunklen Höfen verkommen, ob sie in engen Löchern zusammengepfercht werden, — vorausgesetzt nur, daß die Häuser recht vielen Nutzen abwerfen.

Statt die Wohnung um einen gemeinschaftlichen Mittelpunkt zu sammeln, liebt man es besonders, sie durch einen meist dunklen Korridor in zwei Hälften zu spalten, welcher sich wie ein Keil in die Häuslichkeit einschiebt und jede Traulichkeit von vornherein vernichtet. Während kurze Durchgänge die innere Verbindung einer Wohnung oft auf das Leichteste vermitteln, bewirkt dieser große und unbenutzbare Raum in der Mitte nur Trennung und Unbehagen und ruft vorzugsweise er das Kasernenhafte der heutigen Miethhäuser hervor. Anderseits beweist dieser Korridor, durch welchen zwei Mittelwände bedingt und somit eine unnütze Tiefe des Gebäudes, also ein bedeutender Aufwand erzeugt wird, daß die Spekulation trotz ihres Eifers, den Stoff auszunutzen, sich oft eine wahre Verschwendung an Raum und Stoff zu Schulden kommen läßt.

Als Belege unsers Tadels können zahlreiche Pläne aufgestellt werden,*) welche den vorwaltenden Charakter der Miethhäuser an verschiedenen Orten, z. B. in Wien, Berlin, Dresden, Leipzig, kennzeichnen; an dieser Stelle erscheint deren Anführung indessen unnöthig, weil die Leser aus eigner Anschauung wissen werden, wie mangelhaft dergleichen Bauten angeordnet zu

*) In der „Zeitschrift für Bauhandwerker," Nr. 1 des IX. Jahrgangs, sind Beispiele gegeben.

sein pflegen. Kellerwohnungen, die wir grundsätzlich nimmer billigen können, muß man in Berlin, wo dieselben einmal hergebracht und ortsüblich geworden sind, ihrer Nachtheile ungeachtet übersehen.

In der menschenfreundlichen Absicht, dem Nothstande abzuhelfen, entstanden und entstehen noch immer Gesellschaften, welche lediglich für die unbemittelten Schichten des Volkes Wohnungen herstellen wollen, von der Bauwissenschaft verlangend, daß sie ihnen alle Hülfsmittel nachweise, damit jene gesund, zuträglich, vor Allem aber wohlfeil werden. Allein diese vielfachen Versuche müssen der Noth des Ganzen gegenüber als gänzlich gescheitert angesehen werden, was vornehmlich der selbstgewählten Ausschließlichkeit ihres Strebens zuzuschreiben ist. Die Gebäude der Gesellschaften werden, weil sie keinen Raum für bemittelte Leute bieten, von den Arbeitern als Armenhäuser betrachtet und haben deshalb nicht den erwarteten, zur Erweiterung des Unternehmens anspornenden Andrang von Miethern. Ohne die erwünschte Billigkeit erzielt zu haben, verzinsen sie sich nicht ausgiebig, weil — nur auf Wohnungen einer Gattung berechnet — ihre Baukosten sich nicht übertragen lassen. Endlich ist gewöhnlich die Verkäuflichkeit ausgeschlossen, so daß die Anlagegelder der Gesellschaften nicht zu neuen Bauten verwendbar bleiben.

Selbstverständlich kann die Spekulation nicht durch äußere Gewaltmittel, etwa gar des Staates, gezwungen werden, von ihrem Verfahren in andre Bahnen hinüberzulenken. Die Bautechnik ist es, welche Abhülfe zu schaffen hat; denn nur sie, nicht die Geldleute, ist in Wahrheit für die Verwahrlosung unsers heutigen Wohnhauses verantwortlich zu machen. Von der Uebermacht des Kapitals sich befreiend, muß sie die Angelegenheit in die eigne Hand nehmen und, wenn anders sie noch Anspruch auf Kunst und Kulturberuf erheben will, alle Anforderungen unsrer Zeit an das Wohnhaus vereinigt zu erfüllen und das Weitergreifen oder eine Wiederholung der Wohnungsnoth zu verhindern wissen.

Eine solche Aufgabe kann nicht von einem Einzelnen, sondern nur durch vereinte Kraft gelöst werden. Wie unsre Zeit auf allen Gebieten, den idealen und den materiellen, nach Vereinigung der Einzelkräfte strebt und auf solche Weise schon Großes geleistet, Größeres vorbereitet hat, so wird auch die Bautechnik im Stande sein, ihre Aufgabe zu erfüllen durch Gründung von Genossenschaften in Stadt und Land, welche zu Zielen haben:

1. Einigung über die Anforderungen, die an das Baugewerk und im Besonderen an das Wohnhaus zu stellen sind;

2. Errichtung von Wohnhäusern mit gemischten Wohnungen und in ganzen Gruppen;
3. fabrikmäßige Gewinnung der Rohstoffe, Herstellung der einzelnen Bautheile, Aufstellung und Ausbau der Häuser;
4. Erwerbung von Wohnhäusern;
5. Umgestaltung der Baugesetzgebung.

Ohne den persönlichen Nutzen hier erörtern zu wollen, welchen ein genossenschaftliches Vorgehen zum gegenseitigen Schutz der durch Ueberbietung und Dienstbarkeit gegen das Kapital gefährdeten Bauhandwerker nothwendig hervorbringen muß, gehen wir daran, die Ziele und Wege näher zu beleuchten.

Die an das Wohnhaus zu stellenden Anforderungen sind: Billigkeit, Festigkeit, (Dauer, Sicherheit), Bequemlichkeit (Zweckmäßigkeit), Zuträglichkeit für die Gesundheit und endlich Schönheit (Annehmlichkeit, Behaglichkeit); sie gelten gleichmäßig für große, wie für kleine Wohnungen. Der Baukunst liegt die Aufgabe ob, diese Anforderungen in volles Gleichgewicht unter einander zu bringen und mit den Wünschen und Ansprüchen aller Bewohnerschichten in Einklang zu setzen. Wie sie diese Aufgabe löst und insbesondere dabei die Wohnungsnoth beseitigt, ist ihre Sache; allein gelöst werden muß die Aufgabe, soll anders die Kunst ihren Beruf erfüllen.

Sind die gedachten Anforderungen auch jederzeit an die Baukunst gestellt worden, so versteht man doch heutzutage ganz andre Dinge darunter als ehedem; Staat, Gesellschaft und Wissenschaft sind eben auch anders geworden. Unter Bequemlichkeit begreift man z. B. die Beseitigung jeder Störung, die ausgesuchte Umgehung jedes räumlichen und stofflichen Hindernisses und die wohlberechnete Erleichterung des innern Verkehrs und der Handtierung. Die Zuträglichkeit erfordert nicht allein hohe, helle Räume, sondern auch auf wissenschaftlichen Grundsätzen beruhende Heiz- und Lüftungsvorrichtungen 2c. Die Festigkeit setzt Leichtigkeit der Gestalt voraus. Vorzugsweise aber soll die Billigkeit nicht blos eine verhältnißmäßige, sondern eine unbedingte sein.

Die Billigkeit steht mit Recht allen Forderungen voran; denn sobald diese erreicht ist, kann offenbar allen übrigen in höherem Grade genügt werden. Gleichwohl hatte die Bautechnik im Verein mit der Spekulation das Verhältniß falsch aufgefaßt, indem die Billigkeit auf Kosten der übrigen Anforderungen erstrebt ward. Nicht durch den aufs Aeußerste beschränkten und geschraubten Bauverband (Konstruktion), durch die so beliebten Surrogate, durch beschränkteste Ausstattung der Wohnungen 2c. erzeugt man Billigkeit; beim Bauen gilt vielmehr dasselbe, wie bei allen Zweigen der Gewerbthätigkeit: man arbeitet wohlfeil nur im Großen unter Beachtung

des Grundsatzes der Arbeitstheilung, und der Hauptvortheil eines jeden Geschäfts besteht nicht sowohl im Nutzen beim Verkauf, als in dem Gewinn beim Einkauf oder der Herstellung.

Um diese Ansicht zu begründen, denken wir uns eine Gesellschaft mit hinreichend großem Stammvermögen, welche nach einem festbestimmten Plane darauf ausginge, die Errichtung von Wohnhäusern im größten Maßstabe vorzunehmen. Eine solche Gesellschaft würde nicht mit dem Bau einzelner Häuser auf einzelnen kostspieligen Baustellen innerhalb der Stadtgebiete beginnen; sie erwirbt vielmehr ganze Landstrecken außerhalb der Stadtgrenzen, wo das Land billiger ist, wo mit dem größten Vortheile ganze Stadttheile angelegt und die Bedürfnisse einer ganzen Stadt ordnungsmäßig gegliedert werden. Die Gesellschaft kauft ihre Rohstoffe nicht auf den Lagerplätzen, sondern erwirbt ganze Wälder, errichtet daselbst Sägemühlen und verarbeitet die Hölzer nebst den Nebenprodukten gleich an Ort und Stelle ihren Zwecken gemäß; sie erwirbt oder pachtet Steinbrüche, errichtet Ziegeleien und Werkstätten oder nimmt vorhandene in ihren Dienst, um einzelne Bautheile aller Art (Thüren, Fenster, Schlösser, Oefen, Beschläge, Geländer, Treppen, Gesimse rc.) massenhaft zu fabriziren. Sie nimmt die Dampfmaschine in ihren Dienst, und zwar nicht blos zur Fortschaffung, sondern auch zur Vorrichtung der Rohstoffe. Auch Gesteine lassen sich sägen, bohren, hobeln, schleifen, drehen u. s. w., wenn man nicht vorziehen wollte, dahin gehörige Bautheile aus Cementguß herzustellen, welcher den Sandstein völlig ersetzt. Wir fragen nun: würde eine derartige Häuserfabrikation nicht im Stande sein, die beste, genaueste und doch wohlfeilste Arbeit zu liefern, gute, geräumige und doch billige Wohnungen herzustellen? Die Antwort kann kaum zweifelhaft sein.

Natürlich wäre eine so gestaltete Unternehmung, wenn auch möglich und ausführbar, doch kein Glück, indem sie jede Konkurrenz ausschließen und die Kapitalherrhaft nur fester begründen würde. Aber die Thatsache steht fest, daß alle erwähnten Vortheile einzeln von einzelnen Genossenschaften ausgebeutet werden könnten, welche die Gefahren allzu großer Gesellschaften nicht in sich tragen, und deren wohlthätiger Wetteifer das Publikum wohlfeil bedienen würde. Namentlich die Bauhandwerker hätten Veranlassung, sich diese Vortheile anzueignen, indem sie — dem Beispiel andrer Gewerke folgend — Genossenschaften zum Zweck gemeinsamer Ausübung einzelner bestimmter Bauzweige gründen. Es könnten Baugenossenschaften bestehen zur Ausbeutung von Stein- und Kalkbrüchen und Bearbeitung der Steine, zur Ziegelbereitung, zur fabrikmäßigen Herstellung aller metallenen und hölzernen Bautheile, zum Häuserbau, zur Uebernahme öffentlicher Arbeiten rc. Alle

diese einzelnen Genossenschaften könnten einander in die Hand arbeiten, und sie würden wesentlich befördert werden, wenn sich die verschiedenen Gewerke entschließen wollten, statt auf vielerlei Thätigkeiten sich auf eine einzige zu verlegen, in welcher sie allmälig eine außergewöhnliche Fertigkeit erlangen würden, zu ihrem eignen und des Arbeitgebers Nutzen, wie das schon längst in England und Amerika der Fall ist. Dort wird fast jede einzelne Handtierung von andern Arbeiten ausgeführt, und Jedermann weiß, wie weit englische und amerikanische Arbeiter in Menge und Güte der Leistungen alle übrigen übertreffen.

Fabrikmäßige Herstellung von Bautheilen und ganzen Gebäuden im Großen ist in Amerika eine ganz gewöhnliche Erscheinung und auch in Deutschland nicht selten. Es giebt Beispiele genug von Aktiengesellschaften für Ziegelbereitung; die „sächsische Bauhütte" zu Dresden betreibt seit mehreren Jahren die Ausbeutung von Sandsteinbrüchen der sächsischen Schweiz; von sonstigen Gesellschaften ähnlicher Art nennen wir die ebenfalls in Dresden begründete zur Ausbeutung der Maxener und Nenntmansdorfer Kalkbrüche, die mit 600 Mann arbeitende in Zöblitz (Erzgebirge) zur Ausnutzung der dortigen Serpentinstein-Lager, die Lößnitzer Schieferbruch-Gesellschaft 2c. Nägel-, Schlösser-, Beschläge-, Cement-, Tapetenfabriken von großer Ausdehnung sind in erheblicher Anzahl vorhanden. Dachpappe, welche den Preis der Dächer um ein Drittel bis zur Hälfte vermindert, wird mit Erfolg im Großen geliefert. In Gotha beschäftigt man sich mit der Gründung einer Fabrik, welche alle hölzernen Bautheile, besonders Thüren und Fenster, massenhaft herstellen soll; anderswo sind Tischlereien mit solcher Arbeit bereits sehr lohnend beschäftigt. Ja, in Stuttgart werden ganze Häuser bis ins Einzelne schon jetzt nach gegebenen Plänen fabrikmäßig geliefert.

Diese sämmtlichen Anstalten sind von Geldleuten hervorgerufen, deren Kapital sich gut verzinst. Was hindert die Bauhandwerker, Genossenschaften zu bilden, welche dergleichen technische Unternehmungen auf eigne Hand betreiben? Ihre kleinen Kapitalien müßten sie zusammenschießen und durch solidarische Verhaftung für die Ausstände sich den erforderlichen Kredit verschaffen. Mehrseitiges Vorgehen in dieser Richtung würde die Häuserbauten am Ende verhältnißmäßig eben so billig machen, als bereits die Erzeugnisse andrer Gewerke durch massenhafte Herstellung geworden sind; es würde ferner der bisherigen Spekulation eine Konkurrenz bereiten, wodurch diese genöthigt würde, ihre verderblichen Grundsätze aufzugeben.

In die Hände der Bautechnik gelegt, würde die fabrikmäßige Erbauung von Wohnhäusern nicht die Besorgniß erwecken, daß die künstlerische Ausstattung darunter zu leiden hätte. Wissenschaft und Kunst, jetzt von dem Spekulanten kaum zu Rathe gezogen, wären im Gegentheil dann tau-

sendfach vertreten. Auch ist mit der Maschinenarbeit nicht nothwendig die Beeinträchtigung der Kunst verknüpft; sie führt vielmehr die vom Künstler vorgezeichneten Linien und Formen besser und genauer aus, als ein ungeschickter oder auch nur nicht denkender Arbeiter, so sehr, daß zahlreiche Erzeugnisse der Großgewerbs-Thätigkeit an Schönheit und künstlerischem Werth die meisten ähnlich gearteten Erzeugnisse des Hand- und Hausgewerks weit übertreffen. Statt der befürchteten Eintönigkeit solcher Bauten würde sich wohl im Laufe der Zeit ein gleichmäßiger Styl entwickeln, bei der gegenwärtigen kläglichen Verwirrung der Formen ein hoch anzuschlagender Gewinn.

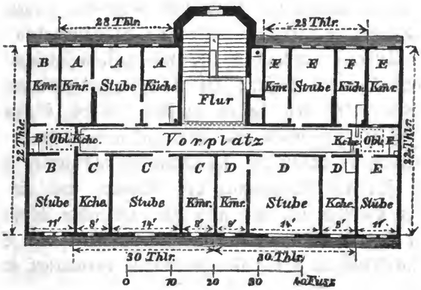
Wir gelangen jetzt an einen schon vorhin angedeuteten Punkt, welcher einer vorzüglichen Aufmerksamkeit bedarf, — die Gruppirung der Wohnungen in den Häusern.

Gebäude mit nur herrschaftlichen, prächtigen Wohnungen werden sich, solange ihrer nicht zu viele sind, meistens ganz gut verzinsen, weil die Miethpreise nicht von der Räumlichkeit und Ausstattung allein, sondern auch von der Lage abhangen. Da jedoch der vermögende Theil der Bevölkerung der kleinste, in unruhigen Zeitumständen zugleich der ängstlichste und hinsichtlich des Aufenthaltes unzuverlässigste ist und bleibt, so sind solche Häuser gefährlichen Werthschwankungen ausgesetzt, ihr Bau mithin eine gewagte Unternehmung. Außerdem erfordert ihre Anlage größere Geldkräfte, und unvermeidliche Verluste durch Leerstehen 2c. fallen schwerer ins Gewicht.

Auf der andern Seite haben sich Gebäude mit nur kleinen Wohnungen aus naheliegenden Gründen oft genug nicht hinreichend verzinslich erwiesen. Die hohen Werthe des Grundes und Bodens, die in wachsenden Städten gestiegenen Preise aller Rohstoffe, die Kosten des Grundbaues und der dickeren Mauern in den unteren Geschossen 2c. fallen einer einzigen und zwar geringeren Art von Wohnungen zur Last, vertheuern dieselben also gleichmäßig oder erniedrigen, wenn die Billigkeit aufrecht erhalten werden soll, die Rente.

Dagegen empfiehlt sich die grundsätzlich durchgeführte Errichtung von Häusern mit gemischten Wohnungen, großen, mittleren und kleinen in stockwerksweiser Abstufung und Aufeinanderfolge sowohl der Größe und Ausstattung, als des Preises. Man darf behaupten, daß von einer Wohnungsnoth in großen Städten nicht die Rede sein würde, hätten die Bauunternehmer diesen Grundsatz — die Bedürfnisse aller Volksschichten befriedigend — während des letzten Vierteljahrhunderts befolgt, statt daß sie nur große und reiche Wohnungen hergestellt haben, wo das irgend möglich war. Die Mehrkosten der unteren Stockwerke, deren Herstellung immer theurer als die der

oberen ist, und der größere Theil des Grundpreises übertragen sich in solchen Häusern auf die größeren und feineren Wohnungen, deren Preis durch ihre bevorzugte Lage und Einrichtung mitbedingt wird; und dann verzinst sich der Rest der Baukosten ganz gut durch die kleinen Wohnungen, welche stets gesucht bleiben und deshalb kaum jemals leer stehen werden. Ueberdies gestatten sie eine weit günstigere Verwenduug des Raumes und ermöglichen Ersparnisse, von denen sich die Spekulation selten etwas träumen läßt. Beispielsweise würden durch Aufsetzung eines Dachgeschosses nach folgender Zeichnung auf ein gewisses Haus in Dresden 6 Wohnungen zu 22—30 Thlr. Miethe gewonnen werden, welche die dazu aufgewendeten Kosten von höchstens 2 000 Thlr. mit 8 % verzinsen.

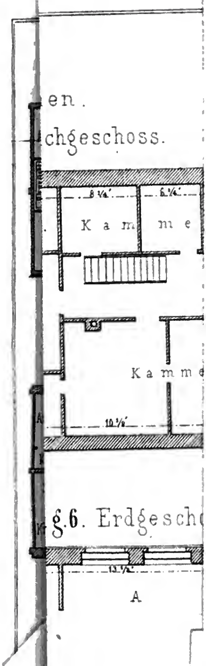


Das gedachte Gebäude, als eigenthümlichn Form einer großen Zahl von Dresdener Wohnhäusern herausgegriffen, beut zugleich Gelegenheit, die Vorzüge gemischter Wohnungen noch nach einer Richtung in das gehörige Licht zu stellen. Läßt man den Korridor nebst doppelter Mittelwand wegfallen, so verringert sich die Tiefe des Gebäudes um fast 10 Fuß; statt einer Treppe würde man zwei kleinere anbringen und je ein Zimmer als Arbeitszimmer mit besonderem Eingang versehen, so daß der Verkehr nach außen und das Leben im Innern sich möglichst wenig zu berühren brauchen; sämmtlich mit einem Vorhaus oder doppelten Eingang ausgerüstet, würde von der Wohnung auch leichter ein Zimmer aftervermiethet werden können. Wir geben einen Entwurf nach diesen Grundsätzen in nachstehenden Figuren 9—17 des Blattes 5 bei Seite 56.*)

*) Diese und die beiden andern Blätter mit Zeichnungen sind von Platten abgedruckt, welche die „Zeitschrift für Bauhandwerker" hatte anfertigen lassen. Eine besondere Neufertigung für diesen Aufsatz, die erhebliche Kosten verursacht hätte, glaubte die Redaktion unterlassen zu dürfen.

Ein gegen Häuser mit gemischten Wohnungen öfters vorgebrachter E wand besteht darin, daß deren größere Wohnungen wegen der Hausgeme schaft mit vielen ärmeren Leuten und der daraus befürchteten Störung ungern gemiethet werden würden. Diese Besorgniß können wir nicht theil auch scheint die Erfahrung sie keineswegs zu bestätigen. Einmal sind gr Wohnungen nur zulässig, wo sie ihrer Lage wegen gesucht werden. U sodann liegen nur solche Wohnungen unmittelbar neben und über einand deren Bewohner in Lebensweise und Anschauungen nicht zu weit von einan entfernt sind, so daß die Ansprüche stufenweise sich abmindern und die meisten verschiedenen Schichten in gar keine unmittelbare Berührung gerath Außerdem gehen in großen Städten die Bewohner eines Hauses fremd einander vorüber und lernen sich kaum von Angesicht kennen. Endlich wi sich in solchem Hause die Ordnung besser als da handhaben lassen, wo n eine Art von Miethern vorhanden ist, wo mithin gleiche Ansprüche u Leidenschaften auf einander stoßen; die Anwesenheit von vornehmeren u gebildeteren Leuten wird den besten Einfluß auf die übrigen äußern, d Rohe und Ungebildete sich jenen gegenüber zusammennehmen und mäßigen.

Fälle wiederum, in denen die Zusammenziehung zweier kleinen Quartie in ein größeres für die Ausnutzung des Raumes und die Verzinsung de Anlagekosten sehr räthlich ist, wo also das gemischte Wohnungssystem i Vergleich zu der Errichtung lauter kleiner Wohnungen den Vorzug verdien kommen ebenfalls häufiger vor, als gemeinhin vermuthet wird. Nur mu man freilich immer auf die örtlichen Sitten Rücksicht nehmen und, w in der Bevölkerung überhaupt oder doch in deren wohlhabenden Theil z. B ein starker Widerwille gegen das Hausen mit Anderen besteht, keine Häuser mit mehreren oder mit gemischten Wohnungen errichten. Ist jener Widerwille nicht im Wege und auch keine unüberwindliche Abneigung gegen das Treppensteigen vorhanden, so lassen sich gegenüber dem Aufbau zusammenhangender Häuser mit besonderen Höfen bedeutende Raum- und Kostenersparnisse erzielen, — aus welchem Grunde die Beseitigung jener Vorurtheile eine volkswirthschaftliche Aufgabe sein sollte. Beispielsweise enthalten vier Miethshäuser zu T. in zwei Voll- und den Dachgeschossen 18 mittlere und kleine Wohnungen nebst 3 Läden, 1 Schlosserwerkstatt und 1 Pferdestall, die Wohnungen zum Theil auf Stube und Kammer beschränkt. Auf dem halben Raume hätten sich durch zweckmäßige Einrichtungen dieselben, theilweis sogar größere Quartiere beschaffen und dadurch (vgl. die Figuren 8—10 auf nachfolgendem Blatt 4 Seite 57) folgende Ersparnisse erzielen lassen: die Hälfte der kostspieligen und umständlichen Grundarbeiten, die Hälfte des Dachwerks, zwei Treppenanlagen und Flure, drei Dünggruben (durch Zufügung


en.
chgeschoss.
K a m
m e
K a m m e
g.6. Erdgesch
A

der nöthigen Aborte in jedem Stockwerk mit Mündung in einer gemeinsamen Grube).

Ein andrer für Baugenossenschaften, wie wir im Sinne haben, sehr beachtenswerther Punkt ist die Auswahl des Bauterrains. Wenn sie nicht einzelne Bauten auf theuren Baustellen innerhalb der Städte ausführen, vielmehr außerhalb der Stadtgrenzen größere Ländereien erwerben und darauf nach vorgezeichnetem Plane größere Häusergruppen, womöglich selbst ganze Stadttheile, wenn auch stückweise, in Angriff nehmen, so gewinnen sie eine Reihe wichtiger Vortheile:

1. die Ländereien außerhalb der Städte sind wohlfeiler, zumal beim Ankauf im Großen;
2. kann der Raum auf ausgedehntem Grunde weit vortheilhafter verwendet werden;
3. der Geschäftsgang wird regelmäßiger;
4. zusammenhangende Bauten gestatten wesentliche Ersparnisse durch Gemeinsamkeit mancher Bautheile, z. B. der Giebelmauern;
5. der schädlichen Verdichtung der Städte wird vorgebeugt und deren zusammengedrängter Verkehr theilweis abgeleitet;
6. viele Annehmlichkeiten (Wasser- und Gasleitungen, Rasenplätze ꝛc.) können solchen Anlagen leichter zugeführt und die Bedürfnisse der gewerbtreibenden Klassen hinsichtlich der Werkstätten besser berücksichtigt werden.

Wenn schon die hier und da im Zusammenhange aufgeführten Viertel sich als zweckmäßig erwiesen haben, trotzdem daß die innere Einrichtung und Ausführung noch Mängel genug darbeut und von fabrikmäßiger Herstellung dabei kaum die Rede war, — wie viel größer würde ihr Nutzen sein, hätte man sie in der nach den Umständen zweckmäßigsten Methode ausgeführt!

Muß den deutschen Baugesetzen und polizeilichen Vorschriften eine große Mitschuld an der Wohnungsnoth zugeschrieben werden, so folgt daraus, daß die zu bildenden Genossenschaften sowohl wie die Volkswirthe und Fachmänner im Ganzen und Einzelnen ernstlich auf Um- und Gleichgestaltung jener Gesetze nach bestem Muster bedacht sein sollten. Amtsherrlicher Willkür vergangener Tage entsprossen, hindern zahlreiche Bestimmungen ohne ersichtlichen anderweitigen Nutzen, der den Schaden ausgleichen möchte, jede freie Bewegung und Entwicklung. Theurer und Nichts einbringender Prunk wird begünstigt, die Behaglichkeit der Bewohner dagegen außer Acht gelassen, der Anlage von Wohnkellern gehuldigt und die weit gesundere Dachwohnung vielfach untersagt.

Gegen den derzeitigen Stand der Baugesetzgebung haben sich seit mehreren Jahren öffentliche Stimmen erhoben, und da einerseits die Fachmänner wie das Publikum von Verbesserungen in dieser Beziehung wesentlich berührt werden, anderseits sich eine leidliche Vertrautheit mit der Sache bereits voraussetzen läßt: so betonen wir nachdrücklich die Zeitgemäßheit eines Zusammentritts deutscher Bauleute zu dem Zwecke, die gesetzlichen Schranken auf ihr richtiges, mit der öffentlichen Wohlfahrt und der freien Kunstübung vereinbares Maß zurück und nothwendige Abänderungen herbei zu führen. Die Baukunst muß die sie betreffenden Gesetze verfassen und dem Staate zur Bestätigung unterbreiten; auch hier wie in vielen andern Punkten müssen wir Deutschen uns selbst helfen und regieren lernen.

Besonders wichtige Folgen für die gesellschaftlichen und gewerblichen Zustände würde die Herstellung eigner Häuser für die Angestellten und Arbeiter größerer Verkehrs- und industrieller Anstalten nach sich ziehn. In der Nähe ihrer Werkstätten angesiedelt, würden die Leute manche Wegstrecke ersparen und sich inniger an die Anstalten schließen, worin sie ihren Broterwerb finden. In solchen Fällen kann es auch keinen Anstoß erregen, wenn die Wohnhäuser nur von Miethern einer Art benutzt werden, indem an Stelle der Vortheile gemischter Wohnungen hier der andre Vortheil tritt, daß die Bewohner — in einer Thätigkeit und einer Regel vereinigt — unter einander vertraut und deshalb zu gegenseitiger Hülfe gern bereit sind. Auch werden dergleichen Häuser, welche mit Amtswohnungen versehen sind, nicht als Wohlthätigkeitsanstalten betrachtet.

Ein hervorragendes Beispiel dieser Art bildet die großartige Fabrikanlage zu Saltair in England. Das gewaltige Fabrikgebäude erhebt sich wie ein Königspalast inmitten einer Ortschaft von 5 000 Beamten und Arbeitern der Fabrik mit ihren Familien.

In andrer Weise wirkt die Aktiengesellschaft für Arbeiterwohnungen zu Mühlhausen im Elsaß, welche durch Herrn Jean Dolfus ins Leben gerufen ist, nachdem zuerst die Firma „André, Köchlin & Co." den Wohnungsbau für ihre Arbeiter selbst in die Hand genommen hatte.

Hieher gehört auch der eben jetzt ausgeführte Bau von 48 Arbeiterwohnungen auf der neu angelegten Grube Trendelbusch. An 4 zusammenhangende Häuser von 3 Stockwerken und im Ganzen 147 Fuß Länge schließen sich seitlich Waschküchen und Stallungen an, und eine Mauer begrenzt das Gehöft von hinten. Die Umfassungsmauern bestehen aus Bruchstein in Kalkmörtel, mit einer unvortheilhaften Mischung von Kalk und Gips ausgefugt, die Brandmauern aus Ziegeln, die Scheidewände, auch in den Ställen, aus

Fachwerk. Mit Ausnahme des für die Steiger bestimmten Hauses am linken Flügel, welches geräumigere und mit Küchen ausgestattete Wohnungen enthält, sind alle Quartiere auf Stube und Kammer beschränkt. Daß sich die Feuerungsanlagen in den Stuben befinden, ist unvortheilhaft für die Ordnung, Reinlichkeit und Gesundheit der Bewohner; hätte die herzogliche Kammerdirektion dem Gebäude eine etwas größere Tiefe gegeben und die Räume ein wenig knapper gehalten, so würde für jede Wohnung eine Küche möglich geworden sein. Zu den Fußböden hat man Gips, im Steigerhause Tannenholz verwendet. Außerordentlich schlicht, beinahe roh auf unentgeltlich gewährtem Grunde und mit sehr wohlfeilem, aus größter Nähe gewonnenem Material ausgeführt, kommt die Anlage dem Staate unerhört billig zu stehn; denn sie soll nur etwa 9 000 Thlr. kosten, was eine Jahresmiethe von kaum 10 Thlr. für jede Wohnung entspricht, — und dabei sind Keller- und Bodenräume und Stallung für je eine Kuh und ein Schwein mit eingerechnet.

Welchen Mißgriffen die Bautechnik bei mangelhafter Ausbildung verfällt, davon liefert z. B. ein Arbeiterhaus in der Nähe großer Ziegeleien bei Barmen einen Beweis. Dasselbe enthält fünf Wohnungen, in jedem Stockwerk zwei und im Dach eine, sämmtlich auf Stube und Kammer nebst Bodenkämmerchen beschränkt und ohne eine andre Kochgelegenheit als den Stubenofen. Obgleich der Keller einfach von innen unter der Treppe zugänglich gemacht werden konnte, ist dessen Eingang auswärts an die Seite gelegt; Abtritte fehlen gänzlich. Und trotz dieser elenden Ausstattung beträgt der jährliche Miethswerth jeder Wohnung 40 Thlr., da der Bau über 4 000 Thlr. gekostet hat.

Häusergruppen insbesondre.

Haben wir im Allgemeinen auf die Vorzüge einer gleichzeitigen Errichtung zusammenhangender Häuser vor dem planlosen Einzelbau auf beschränktem Baugrunde hingewiesen, so liegt uns einerseits noch ob, diese Vorzüge näher darzulegen, anderseits aber, Fingerzeige für die zweckmäßigste Erringung derselben zu geben.

Wo die Erbauung von Wohnhäusern geschäftsmäßig betrieben wird, sollte man jederzeit bedacht sein, jener großen Verdichtung der Städte vorzubeugen, durch welche die Gesundheit je länger desto mehr beeinträchtigt wird. Man sollte bestrebt sein, den Verkehr zu theilen und in neue Bahnen zu leiten, damit ihm fortwährend neue Hülfsquellen sich öffnen und Vielen zugute kommen, statt daß wie jetzt der Verkehr gewissermaßen monopolisirt und durch Ueberhäufung einzelner Punkte zugleich behindert wird. Wo es

irgend angeht, sollte man neue Stadttheile anlegen, auch wenn deren Bebauung nur allmälig fortschreitet, und einen zur Bepflanzung dienenden freien Raum zwischen ihnen und den fertigen Stadttheilen lassen. Das Mißlingen der Spekulationsbauerei und die Krisen, denen sie verfallen ist und noch entgegensieht, sowie die Vertheuerung der Wohnungen schreiben sich wesentlich aus dem Häuserbau im Einzelnen und innerhalb der Städte auf noch vorhandnem oder durch Abräumung erst geschaffnem Platze her.

Der Massenbau konzentrirt, vereinfacht also die ganze Bauverwaltung und Bauleitung. Der Bauverkehr wird übersichtlicher, die Verträge mit Lieferanten ꝛc. zuverlässiger, alle Erfahrungen besser ausgebeutet. Planmäßig vorbedacht und angelegt, machen sich die heutzutage weitaus nicht gehörig berücksichtigten Annehmlichkeiten für große und kleine Verbände — als da sind Gas- und Wasserleitungen, öffentliche Pflanzungen, Spielplätze und Gärten, Veranden, Höfe ꝛc. — auch leicht und willig bezahlt. Nicht minder kann auf Werkstätten und Niederlagen, deren jetzige Unzulänglichkeit einen erheblichen Klagepunkt bildet, in Neben- und Hintergebäuden Bedacht genommen werden.

Schon bei der einfachsten Häusergruppe, dem Doppelhaus, tritt als Kostenverminderung die Gemeinschaftlichkeit mancher Bautheile (Giebelmauern, Umfriedigungen, Brunnen ꝛc.) hervor. Auch die Möglichkeit, solche Häusergruppen dergestalt anzulegen, daß sie in kleine Häuserantheile zerfallen, darf nicht übersehen werden. Theile eines Ganzen, stehen sie natürlich billiger ein als Einzelbauten, die in solchem mäßigen Umfange auf manchem Grunde wegen dessen hohen Preises gar nicht zulässig sein würden. Man könnte dieselben so einrichten, daß entweder in jedem Stockwerk eine Wohnung liegt oder, was zuweilen wünschenswerth sein mag, ein Antheil zwei oder mehrere Wohnungen umfaßt; Letzteres würde die Einrichtung kleiner Wohnungen zum Abvermiethen resp. für Seitenfamilien des Besitzers ꝛc. besonders begünstigen.

Was jedoch als das Wichtigste erscheint, worauf wir deshalb immer wieder zurück kommen müssen, das ist die Durchführung gleichförmiger technischer Grundsätze und mithin die Möglichkeit einer fabrikmäßigen Herstellung der Bautheile mit zweckmäßiger Theilung der Arbeit, weil dadurch das Bauen sich bald viel billiger herausstellen würde, als die Neuzeit sich dessen rühmen kann. Unsre deutschen Handwerker haben diese Grundsätze sich noch lange nicht hinreichend zu eigen gemacht; die voraussichtlich im Wachsen bleibende Errichtung von Wohnhäusern beut ihnen eine vortreffliche Gelegenheit, des Nutzens daraus theilhaftig zu werden.

Als Formen der Häusergruppen stellen sich dar: die Doppelhäuser, die Häuserreihen und die Häuservierecke.

Wir beginnen mit den Doppelhäusern, welche entweder in Form von Nachbarhäusern oder von zusammenhangenden Vorder- und Hinterhäusern auftreten. Jene lassen sich mit Vortheil anwenden, wo die Front eines Bauplatzes nicht hinreicht, um zwei freistehende Gebäude in dem erforderlichen Abstande nebeneinander zu stellen, so daß sie zusammengerückt werden und ein Ganzes bilden, wodurch beide Häuser wegen der größeren Basis mehr Standfestigkeit gewinnen und des Vortheils gemeinschaftlicher Bautheile genießen. Derartige Doppelhäuser giebt es schon vom einfachsten Arbeiterhaus bis zu den größten Miethsgebäuden.

Selten beachtet man dabei, daß solche Anlagen im Aeußern nicht als ein einziges, sondern der Wahrheit entsprechend als zwei verschiedene Häuser zur Anschauung kommen, und bereitet alsdann oft sehr unangenehme Folgen vor. Die beiden Theile gehn in die Hände verschiedner Besitzer über und sind von deren Neigungen abhängig. So geschieht es dann, daß der eine Theil frisch abgeputzt wird, während der andre in vernachlässigtem Gewande bleibt, oder daß die Antheile in verschiedner Weise abgeputzt werden oder auch wohl bauliche Veränderungen ꝛc. erhalten, wodurch ein mindestens lächerlicher Anblick hervorgerufen wird. Das kann von vorn herein leicht vermieden werden, wenn durch die äußere Gestaltung die einzelnen Antheile als für sich bestehende Häuser ausgesprochen sind.

Die zweite Form wird sich häufig vortheilhaft entwickeln lassen, wo es auf Ausnutzung eines Bauplatzes von hinlänglicher Tiefe bei verhältnißmäßig kleiner Front ankommt, so daß an den Hof sich ein Hintergebäude schließt, dessen Rückseite entweder sich an dahinterliegende Nachbargebände lehnt oder nach einer zweiten Straße Front macht; nicht selten lassen sich mehrere Höfe und Hinterhäuser annehmen. Solche Gebäude brauchen nicht in untergeordneter Weise behandelt zu werden, können sogar manche Vorzüge vor den Vordergebäuden haben, besonders wenn sie auf Gärten gehn; die Ruhe, welche sie gewähren, ist manchen Familien höchst erwünscht. Aber selbst wenn nur etwa die Anlage von Werkstätten, Niederlagen und kleineren Wohnungen zulässig ist, werden sie namentlich den Gewinn einer besseren Ausnutzung des Bauplatzes zur Folge haben.

Hieran knüpft sich eine Bemerkung: die Höfe sollten nicht so stiefmütterlich behandelt werden, wie bei uns üblich ist; gut entwickelt, können sie große Annehmlichkeiten gewähren. In südlichen Ländern schätzt man sie besser. Dort sind sie nicht — wie meistens bei uns — abgelegne dumpfe Räume, Lagerstätten für den Abraum ꝛc., sondern bevorzugte Theile des Wohngebäudes, worin die geselligen Seiten des häuslichen Lebens zur höchsten Entfaltung gelangen; architektonisch geschmückt mit Springbrunnen, Terrassen, Veranden

und grünen Anlagen, bilden sie den eigentlichen Sammelpunkt des Lebens im Hause so sehr, daß oft die Straßenfront ganz vernachlässigt, ja sogar ohne Fenster gelassen wird. Sind wir natürlich auch weit entfernt, eine solche Anordnung für Deutschland zu empfehlen, so liegt doch kein Grund vor, die Höfe nicht zu einer entsprechenden Geltung zu bringen und ihnen diejenigen Annehmlichkeiten abzugewinnen, die unsre klimatischen und sozialen Zustände gestatten, zumal da die Technik Mittel beut, ersteren durch Glasüberdeckungen 2c. entgegenzutreten.

Bei den Häuserreihen sind zwei Arten zu unterscheiden: die einfachen und die doppelten. Letztere haben nicht allein die Giebelmauern, sondern auch die Mittelwände gemeinsam; sie schließen größere Wohnungen aus, weil die Räume bei der geringen Tiefe der Gebäude nur eben oder zum Theil auch über und nicht hinter einander gelegt werden können. Aus diesem Grunde dürften sie eben nur für Arbeiterwohnungen 2c. anwendbar sein, wie uns denn auch kein andres Beispiel ihrer Art als aus Mühlhausen im Elsaß bekannt ist; hier bilden sie die untergeordnetste und billigste Gattung von Wohnhäusern, indem sich (vergl. die Figur 14 auf Blatt 9 Seite 57) für jeden Hausantheil eine Stube, eine Kammer und Küche nebst Bodenraum ergiebt.

Einfache Häuserreihen dagegen, d. h. solche, deren Hausantheile durch die ganze Tiefe des Bauwerks gehen, lassen eine unbeschränkte Entwicklung zu.

Aus Bremen kann davon ein Beispiel angeführt werden. Zu einer Gruppe von Häusern, jedes für eine Familie bestimmt, ist ein großer freier Platz ausgelegt worden, auf dessen Mitte der Bauherr einen Springbrunnen setzen läßt, und der auf zwei Seiten von Wohnhäusern — jedes für eine Familie — begrenzt ist. Sehr lobenswerth ist die entschieden äußerliche Trennung der Antheile, deren Anordnung sogar abweichend geschehen ist, ohne daß die wesentlichen Vortheile des gemeinsamen Aufbaues aufgegeben wurden. Im Kellergeschoß liegen die Wirthschaftsräume, im Erdgeschoß die Wohn- und Empfangszimmer, im zweiten Stock die Gesellschaftsräume und im dritten die Schlafzimmer; die kleine Unbequemlichkeit, welche die Entfernung der letzteren von den Wohnzimmern mit sich bringt, wird durch ihre gesunde Lage und dadurch vermindert, daß diese Wohnungen für Personen bestimmt sind, die sich die nöthige Bedienung verschaffen können. Unnöthig sind nur die vielen Schornsteine und nicht rathsam die Fachwerkswände im Kellergeschoß, selbst bei trocknem Grunde.

Eine zweite Reihe von sieben Häusern in derselben Stadt beut schon

von Weitem einen sehr gefälligen, schloßähnlichen Anblick dar, indem die Antheile getrennt behandelt sind, die Flügel sich thurmartig erheben, der Mittelbau besonders hervortritt und auch sonst mit Formen und Farben nicht geknausert ist. Welchen Anklang die gute Ausführung im Publikum gefunden, geht daraus hervor, daß sämmtliche Antheile lange vor der Vollendung zu hohen Preisen verkauft waren. Trotzdem bleibt der Bau ein echtes Kind der Spekulation, wobei es nur auf eine bestechende Außenseite abgesehen war. Abgesehn von manchen ästhetischen Bedenken, ist das Innere eine lose Zusammenstellung von Räumen, deren Benutzung dem Besitzer überlassen ist. Dagegen beut die technische Ausführung manches Bemerkenswerthe, z. B. die ausgedehnte Anwendung von Cement und Eisen; den Baugewerken wurden vielfache Gelegenheiten zu solchen Versuchen gewährt, die unbedingt eine Rolle im fabrikmäßigen Häuserbau spielen werden.

Wir können zu erwähnen nicht unterlassen, daß Bremen sich noch des seltenen Vorzugs erfreut, größtentheils Häuser für einzelne Familien zu besitzen. Ein abgeschlossenes Haus für seine Familie wird immer ein Ideal jedes Mannes sein; denn der unbeschränkte Genuß des eignen Herdes bildet immerdar die Grundlage eines glücklichen Familienlebens, wogegen der stete Wohnungswechsel uns des Gefühls der Heimat mehr und mehr zu berauben droht. Neuerdings aber ist ein Gefühl des Ekels vor dem Miethshause in weiten Kreisen lebendig geworden, und diese wieder erwachte Sehnsucht nach ungestörtem Familienleben treibt allmälig zur That; sie wird — davon sind wir überzeugt — auch die Bildung von Baugenossenschaften zur Abhülfe der Wohnungsnoth befördern.

Häuservierecke endlich sind mehrfach für Arbeiterwohnungen in Vorschlag gebracht worden, und zwar entweder als eine Zusammenstellung von vier Hausantheilen unter einem Dache — etwa wie in nebenstehender Figur links — oder mit Höfen, wie beispielsweise in der Figur rechts und der unteren (s. 15—17 auf Blatt 9) nach einem Entwurf von Dr. Wolpert im Jahrgang 1861 der Zeitschrift für Bauhandwerker. Indessen dürften solche Bauten doch manche Bedenken gegen sich haben. Zuvörderst verlangen sie einen verhältnißmäßig großen Grundraum, damit die Zugänge leicht und bequem seien und die vier Fronten frei und offen bleiben können. Sodann sehen sie immer etwas plump aus, weil bei Gebäuden dieser Klasse wegen der entstehenden Kosten eine äußere Gruppirung und Zerlegung der quadratischen Grundform nicht gut thunlich ist. Obgleich wir sonst den Quadratbau für einzelne Gebäude

welche eine äußere Gruppirung gestatten, besonders für Wohnhäuser empfehlen, so halten wir doch die Zusammenlegung von vier Quadraten für ungeeignet; es sind derartige Vierecke auch meistens auf erste Versuche beschränkt geblieben.

Anders gestaltet sich die Sache, wenn die Häuservierecke zu ganzen Stadtvierteln sich ausdehnen. Dann können sie die Vorzüge aller Arten von Häusergruppen vereinigen, der Häuserreihen sowohl wie der Hofanlagen mit niedrigeren Hintergebäuden. Die Entfaltung aller Mittel, die Berücksichtigung aller Anforderungen der Behaglichkeit und Gesundheit, der Interessen aller Bewohnerklassen ohne Herbeiführung von Kollisionen, die Vertheilung des lärmenden Straßenverkehrs, die Verminderung des Staubes, die so nothwendige Verbesserung der Luft und viele andre Dinge wären alsdann möglich, welche bei Einzelbauten gar nicht in Betracht gezogen werden.

Planmäßige Anlagen dieser Art sind uns nicht bekannt. Es sei uns daher gestattet, hier eine einfache Skizze (Fig. 18 auf Blatt 9) in der Hoffnung beizufügen, daß sie vorkommenden Falls eine praktische Entwicklung erfahre. Wir denken uns einen Stadttheil, dessen wenige, aber lange und breite Straßen Vierecke von 500 bis 1 000 Fuß Seite begrenzen. Den Vorderhäusern schließen sich geräumige, helle und luftige Höfe an, vollends eingerahmt durch eine zweite Reihe Seiten- und Hintergebäude mit Wirthschaftsräumen und Geschäftslokalen, Werkstätten, kleinen Wohnungen 2c. Dies innere Viereck erhält grüne Anlagen mit Bäumen und Spaziergängen, Spiel- und Turnplätzen, Springbrunnen 2c. Jedes Einzelhaus hat für sich direkten Zugang zu diesen Anlagen; in gewissen Abständen aber führen öffentliche Durchgänge dahin, auf daß eine leichte Verbindung der Straßen entstehe, deren Länge für Fußgänger unbequem und zeitraubend sein würde, für den Wagenverkehr aber nicht in Betracht kommt.

So würde das Straßengedränge wesentlich vermindert und die Nützlichkeit grüner Anlagen mehr verallgemeinert werden, als durch die Baumpflanzungen in den Straßen, welche in der Regel nur kümmerlich gedeihen und die Aussicht verdecken. Auch würde der Grundraum trotz des offnen inneren Vierecks ganz vortheilhaft ausgenutzt werden und eine Vertheuerung vermieden, die durch Bauregulative hier und da versucht wird. In Dresdens neuesten Stadttheilen z. B. sind nur freistehende Landhäuser mit Gärten rundum zugelassen, was jene ganz unnöthigerweise ausdehnt und eine Beseitigung der Wohnungsnoth für die ärmeren Volksklassen verhindert. Wie günstig sich eine Anlage gleich der vorgeschlagenen herausstellt, zeigt eine einfache Berechnung. Wenn man — selbst für große Städte hoch greifend — die Quadratelle des Grundraums mit 15 Groschen berechnet, so würde sich

der **Preis eines** Quadrats von 500 Fuß Seite auf 31 250 Thaler ergeben. Da **nun** 28 Häuser mit 62½ und an den Ecken mit 125 Fuß Front angenommen **sind**, so entfiele auf jedes derselben für Grund und Boden 1 116 Thlr., — ein **Preis**, der bei so großen Häusern recht gut noch eine Erhöhung zuließe. **Welchen** Einfluß derartige Anlagen aber auf die Gesundheit der Städte und **besonders** auf Wohlsein und Gedeihen der städtischen Kinderwelt ausüben **würde**, braucht nicht weiter auseinandergesetzt zu werden.

R. Klette, Architekt zu Holzminden.

Ueber den Einfluß der Baupolizeivorschriften auf das Entstehen von Arbeiterwohnungen und deren gesunde und angemessene Gestaltung.

In keinem der uns bekannten Baupolizeigesetze ist von Arbeiterwohnungen speziell die Rede; dennoch muß es jedem Architekten auffallen, daß ihn die Baupolizeigesetze nur selten beschränken, wenn er mit Luxusbauten, dagegen fortwährend, wenn er mit Bauten zu thun hat, die bestimmt sind, möglichst viel Wohnungen auf möglichst geringem Raume mit möglichst geringen Mitteln zu schaffen, d. h. in den meisten Fällen Arbeiterwohnungen.

Es sei gleich vorausgeschickt, daß hier stets von Arbeiterwohnungen in Städten und hauptsächlich den größeren Städten die Rede ist; denn in kleineren Orten und auf dem Lande werden die Baupolizeigesetze, wenn solche in spezieller Form überhaupt vorhanden sind, wohl niemals mit den Absichten der Erbauer von Arbeiterwohnungen kollidiren. Auch wo Genossenschaften, Fabrikherren 2c. Arbeiterwohnungen bauen, sei es in Städten oder auf dem Lande, werden sich dieselben von Baupolizeivorschriften wohl selten beeinträchtigt oder gefördert fühlen. Einen entschiedenen Einfluß auf das Entstehen und die Gestaltung von kleinen Wohnungen üben dieselben hauptsächlich bei der Privat-Bauthätigkeit (Bauspekulation), wo der theure und beschränkte Bauplatz den Bauherrn und Architekten dazu zwingt, so viel auf das gegebene Terrain zu bauen, als nach den bestehenden Baupolizeigesetzen überhaupt möglich, und diesen Fall haben wir hauptsächlich unserer Betrachtung zu unterziehen.

In allen uns bekannten Baupolizeivorschriften aus Deutschland sowohl wie aus dem Auslande, namentlich Frankreich und England, finden sich wohlmeinende Verordnungen, die die Anlage unluftiger, feuchter und unsicherer Wohnungen verhindern sollen. Von einseitigem Standpunkte betrachtet, sollten

solche Verordnungen — nach Möglichkeit zusammengetragen, verschärft und streng beobachtet, — ein der arbeitenden Klasse günstiges Resultat liefern. Daß dem nicht so ist, sondern daß auch hierin ein weises Maximum einzuhalten im Interesse der arbeitenden Klasse geboten, liegt in dem Umstande, daß durch zu scharfes Auftreten in dieser Richtung überhaupt das Entstehen kleinerer Wohnungen beeinträchtigt wird, und wo faktischer Mangel an solchen, also keine Konkurrenz, steigen die Preise unnatürlich oder, um dem dringendsten Mangel abzuhelfen, sieht man sich doch zu Provisorien, Nothwohnungen gedrängt, die weit hinter billigen Forderungen zurückbleiben Genossenschaften, welche das löbliche Bestreben haben, dem Mangel an kleinen Wohnungen in den Städten abzuhelfen, werden es schwerlich jemals dahin bringen, daß sie ohne Konkurrenz der Privatbauthätigkeit das Bedürfniß an kleinen Wohnungen allein zu befriedigen im Stande sind. Dieselben dürften auch ihre Schuldigkeit gethan haben, wenn sie den etwaigen Ausfall an Wohnungen reichlich decken und der Privatspekulation eine heilsame, nicht übertriebene Konkurrenz bieten. Baugesellschaften würden auch das Bedürfniß nur durch Errichtung sogenannter Arbeiterkasernen decken können; es dürfte aber wohl keineswegs im Interesse der Arbeiter liegen, wenn sie zwischen den Wohnungen der Wohlhabenden hinaus in eigene abgeschiedene Quartiere verlegt werden. Wo der Besitzer eines guten Miethshauses dem Arbeiter eine Wohnung im Dachgeschoß, Hinterhause oder hohen Souterrain einräumt, verlangt und erwirkt er gewiß von dem Arbeiter Gesittung und Reinlichkeit, wofür ihm in den Arbeiterkasernen alle Anregung und Beispiele fehlen. — Wir befinden uns hierin im Widerspruch mit Herrn Professor Huber (siehe Verhandlungen des siebenten Kongresses deutscher Volkswirthe), dessen Ansichten wir im Uebrigen in allen Punkten theilen.

Nach unserer Meinung sollte man Alles daran setzen, — und die Baupolizeigesetze können hierin, wie wir nachher zeigen wollen, bedeutenden Vorschub leisten, — daß kleine Quartiere auch in den besseren Miethshäusern, die hauptsächlich für große Wohnungen berechnet sind, entstehen.

Erklärlicherweise besteht unter den Bauherren der allgemeine Wunsch, stets möglichst vornehme Häuser mit möglichst wenigen, aber zahlungsfähigen Miethern zu errichten; obgleich vielleicht in vielen Fällen der Zinsertrag bei Einrichtung von kleinen Quartieren bedeutender wäre. Man fürchtet auch, die oberen Etagen zu kleinen Wohnungen einzurichten, während die unteren vornehmere Quartiere haben, weil die letzteren dadurch so viel an Werth verlieren, wie jene an Zinsüberschuß einbringen, und aus diesem Grunde allein bleibt schon mancher Raum unbenutzt, der verhältnißmäßig geräumige

und luftige Wohnungen für bescheidene Miether abgäbe. In den meisten Fällen überwiegt jedoch glücklicherweise die Lust oder das Bedürfniß, möglichst vollkommenen Zinsertrag zu erzielen.

Ausgezeichnete Grundstücke, an vornehmen Straßen gelegen, grenzen vielleicht auch noch an eine Nebengasse; Neben- resp. Küchentreppen sind doch einmal erforderlich, und so gelingt es gar nicht selten, Exzellenzen und Arbeiter unter dasselbe Dach zu bringen. In anderen Fällen arrangirt sich das Zusammenwohnen der verschiedensten Stände mit noch weniger Umständen, und scheint es uns angemessen, diesem Wesen den möglichsten Vorschub zu leisten.

Wenn wir nunmehr zu einigen Spezialiäten der Baupolizeigesetzgebung übergehen, glauben wir uns möglichst allgemein halten zu sollen, da es ohnehin unmöglich sein dürfte, eine konkrete Fassung gewisser Vorschriften, für alle Städte des In- und Auslandes passend, vorzuschlagen. Es liegt im Wesen eines jeden Volkes mit seinen Gewohnheiten und Eigenthümlichkeiten einerseits und einer jeden Stadt gemäß ihrer Größe, Terrainverhältnissen, Baumaterial ꝛc. anderseits begründet, daß für sie besondere Bauvorschriften die passendsten sind. Nur einzelne allgemeine Gesichtspunkte und Grundsätze dürften sich geltend machen lassen.

A. Vorschriften, die Feuersicherheit betreffend,

sind vorzüglich im Interesse der kleineren Quartiere, die — meist hoch und an engen Treppen liegend — der Feuersgefahr am meisten ausgesetzt sind, geboten. Als durchaus nothwendig erscheint:

1) daß jedes Quartier eine möglichst vor dem Umsichgreifen des Feuers geschützte Treppe erhält;
2) daß die Dächer nur mit feuersicheren Materialien gedeckt werden;
3) Entfernung des Holzes von den Feuerkanälen, Brandmauern u. s. w.

Die Gesetze über diese Gegenstände sind in allen uns vorliegenden Baupolizeivorschriften fast dieselben. Am weitesten geht hierin die Londoner Baupolizei-Verordnung, welche für Miethshäuser von über 125 000 Kubikfuß engl. Rauminhalt nicht allein die Treppenhäuser, sondern auch Flure und Vorräume feuersicher verlangt; bei solchen Häusern von über 3 600 Fuß Grundfläche müssen sämmtliche Wohnungen feuersichere Fußböden und Decken (Gewölbe) haben und von einander durch massive Mauern getrennt sein.

Es scheinen uns diese Vorschriften entschieden unnöthig strenge. So viel uns bekannt, gehören erhebliche Brände in den Miethshäusern in Städten wie Wien und Berlin zu den großen Seltenheiten, haben auch nie erhebliche Dimensionen angenommen. Die Feuerversicherungsprämie für das Mobiliar

in denselben beträgt durchschnittlich ungefähr $^3/_4$ pro mille, die feuerpolizeilichen Vorschriften in diesen Städten scheinen also im Allgemeinen genügend gegriffen, ohne drückend zu sein.

Man sieht an der betreffenden Londoner Verordnung, daß die Engländer dem Miethshause gegenüber noch ziemlich fremd stehen; bekanntlich ist es ja auch das Streben jedes Engländers, sein besonderes Haus, und sei es auch noch so klein, zu bewohnen.

Der Entstehung kleiner und billiger Wohnungen entschieden nachtheilig sind Verordnungen, welche den Fachwerksbau in Gegenden verbieten, wo derselbe, durch örtliche Verhältnisse bedingt, heimisch geworden. Die Durchführung eines solchen Gebotes wurde beispielsweise in der Fabrikstadt Elberfeld in den Jahren 1861—64 versucht. Es ist allerdings zu wünschen, daß der hinfällige und große Feuersbrünste begünstigende Fachwerksbau dem solideren Massivbau weiche. Mit der Vertheuerung des Holzes und dem wachsenden Ansprüchen im Comfort der Wohnungen wird dieser Prozeß auch mit der Zeit von selbst vor sich gehen, wenn nicht ganz spezielle lokale Verhältnisse den Fachwerksbau erhalten. In Elberfeld bestanden diese:

1) in der anhaltend feuchten Witterung;
2) in der exponirten Lage der meisten Häuser, auf den Bergen zerstreut;
3) in der schlechten Beschaffenheit der an Ort und Stelle gebrannten Ziegelsteine.

In der That war es an jenem Orte bis vor Kurzem noch nicht gelungen, massive, dem Sturme exponirte Massivbauten herzustellen, welche dem Schlagregen vollkommen widerstanden. Dagegen war in den mit Schiefern auf der Wetterseite bekleideten Häusern und Häuschen von dem Schlagregen nichts zu fürchten. An die kleinen Unbequemlichkeiten und Nachtheile der Holzbauten hatten sich die Leute gewöhnt, sie gewährten ihnen eine viel billigere und trockenere Wohnung als der Massibau, und das mangelhafte ästhetische Aussehen solcher Bauten kümmerte sie nicht viel. Das Verbot der Fachwerksbauten traf daher die **unbemittelte** Klasse sehr hart, nicht so die **bemittelte**, welche sich aus erklärlichen Gründen schon vielfach — obgleich mit entschiedenen und prinzipiellen Ausnahmen — dem Massivbau von selbst zugewendet hatte. In vorliegendem Falle war indeß die Wucht des Bedürfnisses stärker als die Polizeiverordnungen. Die Reklamationen hörten nicht auf, man sah sich genöthigt, Ausnahmen zu machen, und gegenwärtig wird, soviel uns bekannt, die fragliche Verordnung gar nicht mehr zur Anwendung gebracht.

Von keiner Polizeivorschrift erscheint uns der präventive Nutzen so

gering als von solcher, welche das Anbringen von Wohnungen im Dach verbieten. In den norddeutschen Städten existiren Verordnungen, soviel uns bekannt, nicht, welche die Einrichtungen von Dachwohnungen erschweren oder verbieten. Während wir dies schreiben, erscheint als Nachtrag zur Berliner Bauordnung unterm 13. Juli die Bestimmung, daß Mansardedächer, welche über der gestatteten Fronthöhe liegen, nicht steiler als unter einem Winkel von 60 ° aufsteigen. Es scheint uns diese Verordnung dem Entstehen oder der Gestaltung der Mansardewohnungen nicht günstig, dieselben werden in Berlin vielleicht verschwinden oder jedenfalls schlechter werden.

In § 48 der Wiener und § 46 der Linzer Bauordnung wird dagegen sogar die Anbringung von Dachzimmern „ausnahmslos" untersagt. In Paris dürfte fast ein Drittheil sämmtlicher Bewohner in den Dachräumen wohnen, welche dort gegenwärtig bei fast allen Neubauten in einem doppelt gebrochenen, steilen Dach (doppelte Mansarde, franz. comble) angelegt werden und bescheidene, aber gewiß verhältnißmäßig luftigere und gesundere Wohnungen abgeben, als die tiefer gelegenen Etagen. In Berlin darf nur eine Etage für Dachwohnungen angelegt werden, darüber keine zweite, weil unter jeder Wohnung ein Geschoß mit massiven Umfassungswänden liegen soll.

Es dürfte vollkommen genügen, wenn für solche Wohnnngen feuersichere Zugänge zur baupolizeilichen Bedingung gemacht würden. Offenbar beabsichtigt die Wiener und Linzer Polizei dadurch, daß sie die Dachräume von den Etagen feuersicher abschließen läßt, das im Dach am leichtesten ausbrechende Feuer auf den Dachboden zu lokalisiren und umgekehrt.

Unseres Erachtens giebt es aber kaum ein Mittel, ein Haus besser vor Feuersgefahr zu bewahren, als wenn man es bis in seinen First von Leuten bewohnen läßt. Allerdings vergrößert man die Chancen für die Entstehung des Feuers; dagegen ist es aber auch sicher, daß jedes entstehende Feuer sogleich bemerkt und im Entstehen von den gleich am Ort befindlichen Leuten gedämpft wird.

Wir würden diese Behauptung nicht aufstellen, wenn wir nicht das schlagendste Beispiel in den Städten Elberfeld und Barmen hätten. Es giebt daselbst eine große Anzahl noch dazu aus Fachwerk ohne irgendwelche Polizeigesetze gebauter Häuser, welche bis unter den First bewohnt sind, und gerade von diesen Häusern weiß man kaum, daß jemals eins derselben ernstlich vom Feuer gelitten habe. Man erklärt diesen Umstand dort allgemein durch obige Gründe.

B. Vorschriften, welche den sanitätischen Anforderungen an Trockenheit, Licht und Luft der Wohnungen genügen sollen.

Es gehören hierher im Wesentlichen folgende Vorschriften:

1) Ueber die Zeitdauer, welche ein Bau bis zur Austrocknung stehen muß, ehe er bezogen werden darf.

Viele der uns bekannten Bauordnungen legen das Urtheil über die Trockenheit in das Ermessen der zuständigen Behörden (Paris), manche setzen dafür eine bestimmte Frist an, die je nach der Jahreszeit verschieden (Berlin), andere endlich enthalten hierfür gar keine Verordnungen (London).

Lokalität, Bauweise, Material, Witterung ꝛc. haben indeß einen so großen Einfluß auf das mehr oder minder schnelle Austrocknen der Räumlichkeiten, daß es schwer werden dürfte, irgend allgemein passende Regeln oder Termine festzustellen. Der Prozeß des Austrocknens kann überdies sowohl durch künstliche Mittel bedeutend beschleunigt, als auch durch Nachlässigkeit bei Erzeugung des nöthigen Luftzuges, sowie durch außergewöhnliche Witterung verlangsamt werden.

Gleichwohl ist es ebenso wichtig, den unbemittelten Miether, dem nicht viel Wahl bleibt, und der nicht zu untersuchen versteht, vor dem Beziehen noch feuchter Wohnungen zu schützen, als es dem Kapital und überhaupt der Bauspekulation großen Eintrag thun würde, wenn man ein willkürliches Maximum der zum Trocknen erforderlichen Zeit annehmen wollte, das den Miether auch unter den ungünstigsten Umständen schützt.

Das einzig denkbare rationelle Verfahren sollte auf praktischen Versuchen eines Chemikers oder anderer qualifizirter Personen, die von der Stadt hierzu besonders angestellt sind, beruhen. Es würden — vorausgesetzt, daß mit Sachkenntniß und nach praktischen Normen verfahren wird — viel Krankheiten verhütet und möglichst wenig Kapital zum unnützen Daliegen verurtheilt werden. Alle Betheiligten aber würden sich einer rationellen Norm am liebsten unterwerfen und alles Mögliche thun, um die Räume schnell und gut auszutrocknen. Wir verkennen die Schwierigkeit nicht, welche die Praxis diesem Verfahren entgegenstellt. Ist aber ein rationelles Verfahren überhaupt nicht möglich, so hebe man lieber jede Bestimmung auf und gebe dem Miether selbst auf, sich von der Trockenheit der Räume zu überzeugen.

2) Normirung der Größe der Lichthöfe, deren jedes Grundstück mindestens einen haben muß.

In Berlin ist als Minimum das Maß von 17′ Fuß Länge und ebenso viel Breite hierfür festgestellt, in London 100 Q.-Fuß (engl.) Flächeninhalt.

In Wien (auch Linz) ist das Urtheil über die ausreichende Größe der betreffenden Behörde überlassen. In Paris giebt es hierüber keine Bestimmung, doch ist das Maximum der Höhe der Hofmauer auf 17 Meter 55 Centimeter festgesetzt.

Es dürfte in der That schwer halten, eine richtige Normirung der aus Rücksichten auf eine hinreichende Luftzirkulation erforderlichen Größe eines Binnenhofes zu finden. Keine der obigen Normirungen giebt mehr als einen einseitigen Anhalt. Ein Glück ist's zu nennen, daß außer der Luft das Licht auch noch eine Rolle bei der Bestimmung der Größe des Hofes dem Bauherrn gegenüber spielt; denn das Licht wird bei zu engen Höfen in der Regel direkter und empfindlicher vermißt als die Luft, und hat der Architekt bei Spekulationsbauten und beschränktem theuren Bauplatz häufig um jeden Fuß Breite, den er dem polizeilichen Minimum zusetzt, dem Bauherrn gegenüber zu kämpfen. Dies rührt aber vielleicht gerade daher, daß eine Norm existirt, indem man glaubt, alles Erforderliche gethan zu haben, wenn man diese einhält.

Berlin, obgleich seine Bauordnung das größte Maß für die Höfe vorschreibt, scheint uns gleichwohl hierin durchaus nicht zu viel zu thun; denn die Umfassungswände der Höfe werden in der Regel höher gebaut wie in London und Paris. In letzterer Stadt hatten wir übrigens Gelegenheit zu bemerken, wie in kluger Uebereinkunft stets kleinere Höfe von angrenzenden Grundstücken zu einem größeren zusammengebaut waren. In Berlin läßt sich solches Zusammengehen der Nachbaren schwer erwirken; es verliert auch das Hauptmotiv, da ja doch jedes Haus seinen siebenzehnfüßigen Hof haben muß.

Eine Bestimmung über die Ausdehnung der Lichthöfe sollte unter allen Umständen darauf Rücksicht nehmen, ob sie nach einer Seite hin offen sind und bleiben können; eine Beschränkung mit Bezug auf die Höhe würde das Erstehen von Dach- resp. Arbeiterwohnungen beeinträchtigen; ist also in unserm Fall nicht wünschenswerth.

3) Bestimmungen über das Minimum der lichten Höhe von Wohnungsräumen und das Maximum der Höhe der Bauwerke.

Die Berliner Bauordnung bestimmt als Minimum der Zimmerhöhe 8' rheinl. = 2,51 Meter,

die Wiener " " " " " " 9 Schuh = 2,74 Meter,

die Londoner Bauordnung bestimmt als Minimum der Zimmerhöhe 7′ engl. = 2,1 Meter,
die Pariser " " " " " " 2,60 Meter.

Es differiren diese Angaben nicht sehr viel und zeigen durch ihre Uebereinstimmung, daß ein besonderer Fehlgriff hier nicht wohl vorliegt. Für die arbeitende Klasse ist die Bestimmung der Höhe der Wohnungen eine große Wohlthat, sie vertheuert dieselben durchaus nicht viel, wie leicht einzusehen; doch würde eine Bestimmung, welche über das nothwendige Maß hinausgriffe, wieder das Entstehen der kleineren Wohnungen beeinträchtigen. Die Grenze der erlaubten Höhe der Bauten läßt häufig die Kalkulation der Spekulanten zu Gunsten der Entstehung von niedrigen, also Arbeiterwohnungen ausfallen, was um so weniger häufig der Fall sein würde, je mehr man das Minimum der Stubenhöhe dem Maße näher brächte, welches auch die besser situirten Stände für ausreichend für die Höhe ihrer Wohnzimmer erachten.

4) Die Bestimmung über das Maximum der Höhe der Straßen-Façaden ist

für Paris: bei Breite der Wege unter 7,80 M. . . . . 11,70 M.,
" " " " über 7,80 — 9,75 M. . . . 14,60 M.,
" " " " über 9,75 M. . . . . 17,55 M.,
" " " " von 20 M. und drüber 20 M.,

für Wien: 13 Klafter mit der Bestimmung, höchstens vierstöckige Häuser auf diese Höhe zu bauen,

für Berlin: bei Straßen bis 36′: erlaubte Frontwandhöhe 36′,
" " über 36′: gleich der Straßenbreite,

für London unbestimmt.

Im Interesse des Arbeiterstandes liegt es, wie schon aus dem Vorangegangenen erhellt, keineswegs, die Höhe der Gebäude zu beschränken. Die Bestimmung über die erlaubte Höhe für Berlin scheint uns namentlich in dieser Beziehung zu hart, sie datirt auch erst seit dem 12. März 1860; früher durfte auf 5/4 der Straßenhöhe gebaut werden. Verglichen gegen die mittelalterlichen Städte, sind unsere Straßen mehr als luftig, und eine Stadt wird unnöthig ausgedehnt und der Boden entwerthet, wenn man die Höhe der Bauwerke mehr als durchaus nöthig beschränkt. Wir erlauben uns hier einen Vorschlag zur Erwägung zu geben, der das Entstehen von Arbeiterwohnungen durch entsprechende Behandlung der Städtbebauungs-Pläne begünstigen dürfte. Hält man es für erlaubt und nützlich, in Städteplänen die Entstehung von Luxusstraßen mit Vorgärten, Erkern u. s. w. hervorzurufen, so wird es ebenso gerechtfertigt erscheinen, daß man für gewisse Stadttheile, die durch

ihre Lage dazu geeignet erscheinen, die Höhe der Gebäude weit weniger beschränkt als in anderen, die Anbringung von Erkern und Balkonen untersagt, gewisse feuerpolizeiliche Vorschriften verschärft, z. B. hölzerne Gesimse und hölzerne Treppen ganz verbietet.

Sollte man fürchten, daß in diesen Stadttheilen die Zirkulation der Luft beeinträchtigt werde, so könnte dem durch angemessene Vertheilung der Straßen und Plätze vorgebeugt werden. Von solchen Maßregeln glauben wir keineswegs erwarten zu dürfen, daß ein Stadtviertel, ausschließlich von Arbeitern bewohnt, entstehen müsse; wir würden dieses sogar, wie schon früher bemerkt, nicht im Interesse derselben halten, sondern glauben, daß eine so behandelte Stadtgegend von den Erbauern von Luxushäusern ganz gemieden werden, die Bauspekulation hingegen ganz von selbst darauf führen würde, Häuser mit möglichst vielen Etagen, also zahlreichen kleinen Wohnungen in den oberen Geschossen herzurichten. Es würde dies die Anlage von Verkaufsläden im Parterre und größeren Wohnungen in den unteren Etagen durchaus nicht ausschließen, welch letztere von kleinen Gewerbe- und Handeltreibenden besonders gesucht sein dürften.

Zu Gunsten dieses höher gebauten Stadttheils könnte die Höhe der umliegenden eingeschränkt werden, welch letzteren dadurch wieder der so allgemein beliebte Stempel der „feineren" Gegend aufgedrückt würde.

Die Höhe der Wohnhäuser hat man auch wohl als abhängig von der Anwendbarkeit der Feuerlöschapparate anzusehen beliebt; doch ist unsere Ansicht, daß die Konstruktion der Apparate dem Bedürfniß zu folgen hat. Wir glauben auch nicht, daß eine gut organisirte Feuerwehr ein unüberwindliches Hinderniß in der Höhe der Gebäude sieht.

Weit weniger jedenfalls für den Arbeiter zu empfehlen als die Wohnungen im Dach, sind die in den Kellern, und doch spielen dieselben in vielen Städten eine nicht zu unterschätzende Rolle.

In Paris gehören solche Wohnungen zu den Seltenheiten und werden nirgends in Neubauten mehr angelegt, obwohl, soviel uns bekannt, keine Polizeiverordnung dieselben verbietet. Die zahlreichen Wohnungen in den Mansarden mögen das Bedürfniß in geeigneter Weise decken.

In London existirt das Gesetz, daß Keller, um bewohnt werden zu dürfen, mindestens 9′ im Lichten hoch sein, 3′ mit ihrer Decke über der Erde liegen, eine eigene Feuerstätte, einen Abtritt mit besonderer Thür und ein Fenster von 9 Q.-Fuß Oeffnung haben müssen. Außerdem werden noch besondere Vorkehrungen gegen Eindringen der Erdfeuchtigkeit erfordert.

Die Wiener Bauordnung schreibt vor, daß Kellerwohnungen mindestens

mit der halben Profilhöhe über das Straßenterrain herausragen oder von einer Seite mit der ganzen Höhe über dem Terrain liegen.

Nirgends sind wohl die Kellerwohnungen allgemeiner verbreitet als in Berlin. Von denselben wird gefordert, daß deren Fußboden mindestens 1′ über dem höchsten Wasserstande, deren Decke wenigstens 3′, der oberste Fensterrand mindestens 2′ über dem Niveau der Straße liegen; auch sollen dieselben gegen das Eindringen der Erdfeuchtigkeit geschützt und, wie alle bewohnten Räume, 8′ im Lichten hoch sein.

Kellerwohnungen werden vom Arbeiter nicht gerade häufig bewohnt, meist dienen sie zu Werkstätten und Verkaufslokalen, für die ein Parterreraum zu kostspielig ist.

Die Kellerwohnungen haben in der Regel eine dumpfige Luft, die jedem Eintretenden sofort auffällt; doch giebt es auch solche, die, obgleich nicht besser, als obige Vorschriften es verlangen, an Trockenheit und Helligkeit kaum etwas zu wünschen übrig lassen. Mit den bestehenden Vorschriften allein ist es hier nicht gethan, und hier besonders würde die vorgeschlagene Untersuchung durch Sachverständige am Platze sein. Die Kellerwohnungen in Neubauten werden in der Regel viel zu früh bezogen; es giebt, soviel wir wissen, keine Vorschrift, welche darauf Rücksicht nimmt, daß ein Kellergeschoß mindestens die doppelte Zeit erfordert wie die übrigen Geschosse, um vollkommen auszutrocknen.

Ganz besondere Anstrengungen sind in England gemacht, die Gesundheit der Wohnungen und Wohnorte der arbeitenden Klasse zu heben und die Kontrole hierüber unter das Gesetz zu stellen. — Die Verheerungen, welche die Cholera und der Typhus in den Jahren 1832 und 1837 anrichtete, veranlaßte die Niedersetzung eines Untersuchungs-Ausschusses des Unterhauses und dessen Berichte das Zustandekommen des „Act to promoting the Public Health“ vom 31. August 1848 und des „Act for the more speedy Removal of certain Nuisances and the Prevention of contagious and epidemic Diseases“ vom 4. September 1848, denen in den Jahren 1849, 1851 und 1853 (letztere beiden die Common Lodging Houses betreffend), 1855, 1858, 1860, 1863 andere Gesetze folgten, welche den ersten Akt erweiterten und verbesserten.

Es verordneten diese Akte den Zusammentritt von Kommissionen in Städten und Dörfern, deren Mitglieder durch die betreffenden Eigenthümer und Pächter gewählt werden. Dieselben haben nicht allein die Kanalisirung,

Straßenreinigung, Besprengung, Durchlegung der neuen Straßen in undurchdringlichen ungesunden Häuserkonglomeraten zu überwachen, sondern sollen auch die Anlage von Wasserwerken, Gasanstalten, Waschanstalten,*) Bädern, öffentlichen Gärten (pleasure grounds), Kirchhöfen, Todtenhäusern, Schlachthäusern, ja selbst Chausseen und Eisenbahnen in's Leben rufen, zu welchem Ende ihnen die Befugniß, Gemeindeschulden zu kreiren, beigelegt ward.

Auch die Logirhäuser für Bettler und Landstreicher sind durch die Akte aus den Jahren 1851 und 1853 Vorschriften unterworfen, die sowohl der Sittlichkeit als auch der Reinlichkeit in diesen verrufenen Orten aufhelfen sollten. Sogar über Fabriken erstreckt sich eine ähnliche Fürsorge, die, soviel wir darüber zu urtheilen vermögen, in unserem Vaterlande überflüssig sein würde. Ueberhaupt enthalten diese Akte Bestimmungen, welche auf einen recht trostlosen Zustand der damaligen Wohnungen schließen lassen. So findet sich unter andern eine Verordnung, welche das Halten von Schweinen in den Wohnungen verbietet.

In Frankreich folgten diesen Akten ganz ähnliche Erlasse, nämlich am 20. November 1848 die „Ordonnance concernant la salubrité des habitations“ und am 22. April 1850 „Loi relative à l'assainissement des logements insalubres.“

Es ist hier indeß nicht eine durch Wahl der Einwohner geschaffene Kommission, welche die Sache in die Hand zu nehmen hat, sondern eine solche, bestehend aus 9 Mitgliedern, wozu nothwendig ein Arzt und ein Architekt gehören soll, welche durch den Munizipalrath gewählt wird.

Alle diese Erlasse bilden einen nicht unwesentlichen Zweig der Baugesetzgebung, welcher hauptsächlich der arbeitenden Klasse zugute kommt und namentlich den Zweck hat, der Entstehung und der Ausbreitung der Epidemien vorzubeugen.

Es dürfte sich zum Schluß empfehlen, die allgemeinen Gesichtspunkte nochmals im Ueberblick in's Auge zu fassen, wie folgt:

I. Vorschriften, welche zu dem Zweck gegeben werden, die Wohnungen der unbemittelten Klassen zu verbessern, dürfen nie die Rücksicht außer Acht lassen, daß zu weit gehende Anforderungen das Entstehen von kleineren Wohnungen überhaupt erschweren.

---

*) bei denen gesetzlich zweimal soviel Zellen unterster Klasse, als für alle höheren zusammengenommen, eingerichtet werden sollen.

Als billige Forderungen dürften zu bezeichnen sein:

a) ein feuersicherer Zugang für jede Wohnung;

b) ein Minimum der Höhe von 7—8′ für die Zimmer;

c) Decke der Kellerwohnungen mindestens 3′ über dem Straßen-Niveau;

d) eine rationell bestimmte Zeit für das Austrocknen vor dem Beziehen der Wohnungen;

e) Lichthöfe in hinreichender Ausdehnung, jedoch mit Rücksicht darauf, ob sie in sich geschlossen sind oder nicht.

Als zu strenge und nachtheilige Forderungen:

f) das Verbot von Dachwohnungen;

g) zu große Einschränkung der Höhe der Wohngebäude;

h) zu weit gehende Forderungen in Betreff des Comforts, als Abtritte und Wasserleitung für jede Wohnung, so wünschenswerth solche auch an sich sein mögen;

i) Verbot des Fachwerksbaues in Gegenden, wo solcher heimisch.

II. Bei der Feststelluug von Städtebebauungsplänen sollte ebensowohl auf das Entstehen von Straßen Rücksicht genommen werden, welche die Spekulation zur Errichtung von kleineren Wohnungen veranlassen, als auf Luxusstraßen.

III. Auf vorhandene Uebelstände in alten verbauten Häuserkonglomeraten hat die Baupolizeigesetzgebung nur langsam und geringen Einfluß; die erwähnten englischen Parlamentsakte und die entsprechenden französischen Verordnungen mit ihren allmäligen Vervollständigungen und Verbesserungen bieten ein beachtenswerthes Material für die Gesetzgebung auf ähnlichem Felde.

Berlin, im Juli 1865.

Ende & Böckmann,
Baumeister.

Die nützlichen Baugenossenschaften in England.

(Bericht an den Kongreß deutscher Volkswirthe.)

Wie häufig auch in Deutschland während der jüngsten Jahre von den Benefit Building Societies (d. h. etwa den für eignen Profit bauenden, vortheilhaften oder auch Nutzbau-Gesellschaften zum Unterschied gegen Kunstbau-Gesellschaften einerseits und gegen die wohlthätigen Baugesellschaften anderseits) die Rede gewesen ist, so gebricht es doch an einer genügenden Kenntniß ihres Wesens und Treibens. Während die große Masse des deutschen Volks erst in den letzten Monaten etwas aufmerksam auf eine Erscheinung geworden ist, die einen Jahresumsatz von mindestens einem Dutzend Millionen Thaler aufzuweisen vermag, unterdessen preisen hier und da einzelne Reformer die englischen Baugenossenschaften als eins der vorzüglichsten Mittel zur Bereicherung der Menschheit und stellen dem englischen Erfindungsgeiste und der englischen Thatkraft ein abermaliges Zeugniß ihrer Ueberlegenheit aus. Eins wie das Andre, die Nichtbeachtung sowohl wie die Ueberschätzung, muß man zu beseitigen suchen; denn die in Rede stehenden Genossenschaften haben sehr viel Gutes bewirkt, und dieses Gute wiederum ist von vielen Schäden begleitet gewesen. Der Berichterstatter war nicht in der Lage, sich durch persönlichen Augenschein über die Licht- und Schattenseiten der Building Societies zu unterrichten, und vielleicht hätte man ihn aus nationaler Eigenliebe nicht einmal zur Ansicht der letzteren verstattet; dagegen fand er in mehreren Druckschriften*) sehr willkommene Vorlagen zu der nachstehenden Skizze vor.

---

*) Industrial Investment and Emigration, being a treatise on Benefit Building Societies and Tontines, etc., by Arthur Scratchley, President of the Friendly Societies' Institute; 3d. edition. London (Ch. Mitchell) 1857. — The Law relating to Benefit Building Societies with practical observations, etc., by W. Tidd Pratt, Esq.; 2d. edition. London (Longman etc.) 1865. — Benefit Building Societies, by

Die nützlichen Baugenossenschaften sind Sparvereine, deren Mitglieder sich den Zwang des Sparens durch periodische Einzahlungen für eine vorausbestimmte Reihe von Jahren auferlegt haben und nur auf Kosten gewisser Vortheile sich diesem Zwang entziehen können. Zugleich sind sie Vorschußvereine, indem die angesammelten Kapitalien in der Regel nur an Mitglieder zinsbar verliehen werden. Mit den Aktiengesellschaften (joint stock associations) haben sie die Vertheilung des Gewinnes und Verlustes nach Antheilen und die beschränkte Haftbarkeit gemein. Daß sie zugleich Baugesellschaften sind, ist trotz des Namens in den meisten Fällen nicht statutarisch festgesetzt, sondern eine gewissermaßen zufällige Beigabe; denn sie gewähren zwar Vorschüsse auf liegende Gründe und fertige Bauten, auf begonnene Bauten jedoch nur, insoweit der Werth des daran fertigen Theils die Höhe des begehrten Vorschusses übersteigt, — und wenngleich Genossenschaften vorhanden sind, welche den Häuserbau für ihre Mitglieder selbst in die Hand genommen haben, so wird dieses Verfahren doch keineswegs allgemein oder auch nur vorwiegend befolgt.

Die ersten Anfänge der Baugenossenschaften sind dunkel geblieben, weil eine geraume Zeit darüber hinging, bis man der Wichtigkeit dieser neuen Erscheinung bewußt ward, und weil die Wissenschaft sich — ungleich dem bei uns üblichen Verhalten — lange nachher viel mehr mit ihrer praktischen Fortbildung, als mit der Erforschung ihres Ursprungs beschäftigte. Vielleicht haben sich die ersten Baugenossenschaften aus den gewöhnlichen Sparvereinen herausgebildet: man sparte, um zu konsumiren, und der Gegenstand der beabsichtigten Nutznießung war ein liegendes oder stehendes Grundstück. Unzweifelhaft gehört die Erwerbung eines eignen Besitzthums zu den besten Erfolgen der Sparsamkeit, und in solchen Gegenden, wo man eine im Verhältniß zum Grundwerth übermäßige Pacht entrichten muß, liegt der Gedanke nahe, den Besitz des Grundstücks zu erwerben, das man beackert oder bewohnt. Um diesen Erwerb zu beschleunigen, verbanden sich mehrere Personen, die dasselbe Bedürfniß fühlten, mit einander zu gemeinsamen Einschüssen, aus deren Erträgen einer nach dem andern ein eignes Besitzthum erhielt, bis mit der Beendigung des Erwerbs für den letzten von ihnen der Verband sein Ziel erreicht hatte und sich in aller Eintracht auflösen konnte. Die Reihenfolge ward durch das Loos bestimmt, und für die höchsten Num-

---

J. Arthur Binns; Bradford (Michael Nelson) 1859. — Every man his own landlord, etc., by Theodore Jones; 4th. ed. London 1863. — The Leeds permanent Benefit Building Society, 7th. ed. 1862. — The Conservative Land Society. London 1860. — Rules of the second Church of England building and investment Society. London 1847. — Rules of the tenth poplar freehold provident Benefit Building Society. London 1862.

mern konnte der Grunderwerb noch schneller dadurch herbeigeführt werden, daß fremde Gelder durch hypothekarische Anleihen auf die bereits befriedigten Nummern herangezogen wurden. Ob dabei streng gerecht gegen alle Theilnehmer verfahren ward, mag zweifelhaft sein; gewiß aber kamen im ganzen Durchschnitt sie alle und noch gewisser die meisten von ihnen vortheilhaft davon, und das von ihnen gegebene Beispiel war eine stille, aber mächtige Propaganda für den Gedanken einer so zweckmäßigen Vereinigung.

Als älteste Baugenossenschvft, von der Nachrichten vorhanden sind, wird ein Dorfklub zu Kircudbright in Schottland genannt, dessen Patron der Earl of Selkirk war, und der 1815 seine praktische Thätigkeit begann. Nach und nach folgten Vereine ähnlicher Art unter dem Namen „Menagen", und einige Jahre darauf ward die Einrichtung auf englischen Boden in die nördlichen Grafschaften, besonders in die Nachbarschaft von Manchester und Liverpool verpflanzt. Von 1830 ab wuchsen die Baugenossenschaften dergestalt an und zeigten sie so günstige Resultate, daß die Gesetzgeber Kenntniß von ihnen nahmen und am 14. Juli 1826 ein besonderes Gesetz genehmigt ward (6 und 7 William IV., cap. 32), welches zwei frühere Gesetze — die Friendly Societies betreffend — auf sie anwendbar erklärte und auch sonst die Errichtung und das Gedeihen der Baugenossenschaften befördern sollte.

Durch den genannten Parlamentsakt ward jeder beliebigen Anzahl von Personen der Zusammentritt zu einer Gesellschaft gestattet, welche monatliche oder anderweite Einschüsse im Betrage von höchstens 1 Pfd. Sterl. pro Monat und Antheil von ihren Mitgliedern einzieht und dadurch einen Fonds (stock or fund) bildet, der in Antheile (shares) von höchstens 150 Pfd. Sterl. gegliedert ist und die Bestimmung hat, jedem Theilnehmer die Möglichkeit zu gewähren, daß er aus dem Fonds den Betrag oder Werth seiner Antheile entnehme, um ein oder mehrere Wohnhäuser oder sonstige eigene oder Miethsgrundstücke zu errichten oder anzukaufen, — wobei das von der Gesellschaft hergegebene Geld auf dem Wege der Verpfändung sichergestellt wird, bis der Betrag oder Werth der Antheile sammt Zinsen und allen darauf verwendeten Geld- oder anderen Zahlungen durch die regelmäßigen Einschüsse voll heimgebracht ist. Der Gesellschaft steht das Recht zu, Satzungen aufzustellen, welche von dem Registrator der Beistandsgesellschaften (Registrar of Friendly Societies) gehörig beglaubigt werden müssen, zu welchem Ende dem Letzteren zwei von drei Mitgliedern und dem Schreiber (Secretary) unterzeichnete Abschriften vorzulegen sind; entsprechen die Satzungen dem Gesetz, so beglaubigt der Registrator jede Abschrift und sendet die eine an die Gesellschaft, die andere an den Friedensbeamten (Clerk of the Peace) der Grafschaft,

wo die Gesellschaft errichtet ist. Dasselbe Verfahren ist bei Abänderungen oder Zusätzen zu beobachten — mit der Maßgabe, daß eine eidliche Aussage (affidavit) eines Beamten der Gesellschaft über die Erfüllung der gesetzlichen Vorschriften eingeschickt werden muß. Vor erfolgter Beglaubigung haben die Satzungen oder deren Abänderungen keine Gültigkeit.

Die Satzungen müssen folgende Bestimmungen enthalten: über den Zweck der Gesellschaft; zu welchem Gebrauch die Grundstücke erworben werden, nebst Ansetzung einer Geldstrafe für den Mißbrauch; den Versammlungsort der Gesellschaft; die genaue Angabe der Rechte und Pflichten der Mitglieder, Ausschüsse und Beamten; Zahl und Dienstzweige der Beamten, deren Erwählungsweise und Amtsdauer, sowie die Zahl der einen Ausschuß bildenden Mitglieder; die Art und Weise der Beilegung von Streitigkeiten, eventuell die Zahl der Schiedsrichter und deren Erwählungsart; endlich, daß eine Aufstellung der Grundstücke und sonstigen Habe der Gesellschaft mit der Angabe, in wessen Verwahrung solche sich befinden, und einer Rechnung über die Einnahmen und Ausgaben seit der letzten Aufstellung alljährlich von einem Beamten der Gesellschaft besorgt werde.

Obgleich die Gesetze 10 George IV., cap. 56 und 4 & 5 Will. IV., cap. 40 aufgehoben sind, so bestehen sie doch laut eines rechtskräftigen Erkenntnisses noch in Kraft für die Baugenossenschaften, zu deren Gunsten ihre Aufnahme in das Spezialgesetz erfolgt war.

Das Grundstück, auf dessen Werth ein Vorschuß gefordert wird, ist der Gesellschaft zur Sicherstellung des Betrages der betreffenden Antheile nebst Zinsen rc. am besten in Form einer gewöhnlichen Pfandverschreibung und nicht durch Abtretungsurkunde auf Treu' und Glauben zu verpfänden; denn im letzteren Fall steht der Gesellschaft bei Zahlungsstockungen kein einfaches Vorrecht zu, sondern das Grundstück wird dann auf gewöhnliche Weise verkauft und aus dem Erlöse die Schuldposten gedeckt.

Zum Ankauf von Land behufs dessen Verloosung unter die Mitglieder dürfen die Gelder der Gesellschaft nicht verwendet werden. Für alle so mißbrauchten Fonds sind die Vorsteher und Güterpfleger verantwortlich, wenn auch die Mitglieder nach wie vor ihre Einschüsse fortzuzahlen verpflichtet bleiben.

Als Vorrechte, mit denen jenes Gesetz die nützlichen Baugenossenschaften ausgestattet hat, lassen sich bezeichnen:

1) die Mitglieder können gesetzlich zur Befolgung der Satzungen angehalten werden;
2) bei der Erzwingung ihrer gerechten Ansprüche und wider jede betrügerische Auflösung der Gesellschaft wird den Theilhabern Schutz gewährt;

3) an dem Eigenthum der Gesellschaft begangener Betrug verfällt der Strafe des Gesetzes;
4) die Gesellschaft hat ein Vorzugsrecht in Fällen des Todes oder Bankbruchs eines Gesellschaftsbeamten, oder wenn Exekution in das Eigenthum eines solchen vollstreckt wird;
5) in allen Straf- oder bürgerlichen Rechtsfällen, die sich auf das Eigenthum der Gesellschaft beziehen, sind die Mitglieder zum Zeugniß berechtigt;
6) Das Eigenthum der Gesellschaft wird den Güterpflegern (Trustees) oder dem Schatzmeister (Treasurer) für die Zeit, in welcher sie diese Stellen bekleiden, ordentlich anvertraut;
7) die Güterpfleger oder Schatzmeister dürfen als Vertreter des Gesellschaftsvermögens sowohl die Gerichte anrufen, als vor ihnen belangt werden;
8) Zwistigkeiten innerhalb der Gesellschaft können durch Anrufung der Richter oder von Schiedrichtern (Arbitrators), deren Entscheid oder Urtheil definitiv ist, ausgeglichen werden;
9) beim Tode eines Mitgliedes kann, ohne daß die Verwaltung sich einmengen darf, eine Summe von 20 Pfd. Sterl. oder darunter ausgezahlt werden;
10) die Gesellschaft ist frei von Stempelsteuer auf die als Sicherheit für ihre Darlehne erhaltenen Pfänder;
11) eine Wiederabtretungs-Urkunde in Bezug auf verpfändetes Eigenthum ist bei der Auflösung der Gesellschaft oder bei der Rückzahlung des vorgeschossenen Geldes nicht erforderlich.

Einzelne dieser Rechte, welche das Zustandekommen von Baugenossenschaften erleichtern und ihre Thätigkeit von lästigen Förmlichkeiten befreien, gehen aus der Natur des Korporationsrechtes hervor, das sie durch ihre Eintragung in die öffentlichen Register erlangen; andre beruhen auf besondrer Vergünstigung.

Man muß anerkennen, daß zur Ausbreitung der Baugenossenschaften das Spezialgesetz wirksam mithalf; in solchem Grade griffen sie um sich, daß bis zum Herbst 1850 ihrer schon mehr als 2 000 registrirt und acht Jahre später etwa 1200 mit einem Jahreseinkommen von nicht weniger denn 2 400 000 Pfd. Sterl. in Thätigkeit waren.

Allein bei der Berathung des Gesetzes scheint übersehen worden zu sein, daß die ausdrückliche Ermuthigung der Gründung solcher priviligirten Genossenschaften eine Gefahr hervorrufen mußte, die vordem in weit geringerem Maße bestand, — den Betrug nämlich, der sich gegen Leute ohne Nachdenken

auf ein unvollständiges Gesetz geradezu berufen und jene ausbeuten konnte. Unvollständig aber ist das Gesetz, insofern keine von einer kompetenten Autorität gelieferte Anweisung über die Höhe der Beitrags- und Rückzahlungsraten beigefügt ist.

Dieser Umstand verursachte an sich schon viele Mißgriffe, indem die meisten Baugenossenschaften auf unrichtige Zahlungssätze gegründet sind und manche Satzungen eine gröbliche Unkenntniß selbst der einfachen Zinseszins-Rechnung bei ihren Gründern offenbaren. Die veröffentlichten Nachweisungen enthalten oft ganz sonderbare Daten, und das harmlose Zutrauen, mit dem das betheiligte Publikum sie entgegennahm, wäre kaum zu begreifen, wüßte man nicht, daß sich der arbeitenden Klassen eine Art von Verzauberung bemächtigt hatte, in welcher die lächerlichsten Versprechungen der Gründer einen willkommenen Boden fanden. Sogar Personen von höherer Stellung, denen man ein gesundes Urtheil zutrauen durfte, nährten die Vertrauensseligkeit, indem sie durch ihre Einwilligung in irrthümliche Rechnungen diesen ein größeres Gewicht in den Augen einfältigerer Leute verliehen.

Ueberdies mengte sich vorsätzlicher Betrug hinein, der in den Prospekten nicht selten einen bescheidenen Ton anstimmte, dadurch die Vermuthung einer ehrenhaften Gesinnung der Gründer erweckte und eine Menge von Leuten, die Lust hatten, schnell und mühelos reich zu werden, heranzog. Es war nicht ungewöhnlich, ein ungereimtes Projekt dargestellt zu sehen als „keine Spekulation, keinen Plan, dessen Ergebnisse ungewiß sind, vielmehr eine nüchterne, wohlgeprüfte und erfolgreiche Art der Vereinigung einer Anzahl von Personen zu ihrem gemeinsamen Nutzen;“ die Gründe aber, worauf die Versprechungen sich stützten, wurden versteckt unter den Mantel der gesetzlichen Gutheißung, welche ein „genügendes Zeichen der günstigen Meinung der Regierung über die beabsichtigte Gesellschaft“ sei. Wie viel trügerische Hoffnungen und in deren Gefolge wie viel versäumte Arbeit und Sparsamkeit und wie viel Elend sich an solche fehlerhaften Prospekte geknüpft haben, kann natürlicherweise nicht ermittelt werden.

Aber auch andere Fehler birgt das gedachte Gesetz in sich, deren Besprechung hier jedoch zu weit führen würde. Am eingehendsten hat sich mit ihnen Dr. Scratchley beschäftigt, welcher überhaupt der Sache der Baugenossenschaften durch Verbreitung praktischer Kenntnisse sehr große Dienste erwiesen hat.

Unsern Lesern brauchen wir nicht auseinanderzusetzen, welche großen Vortheile das Genossenschaftsprinzip für den Einzelnen mit sich bringt, der von seinen geringen Ersparnissen oder einseitigen Talenten vordem nur einen sehr beschränkten Nutzen zu ziehen vermochte, nun aber in der Vereinigung

mit ergänzenden Kräften seine Einkünfte schnell und sicher wachsen sieht. So auch können Personen ohne Kapital, die jedoch von Zeit zu Zeit bestimmte Ersparnisse zurückzulegen im Stande sind, vermittelst der Baugenossenschaften einmal Hausbesitzer werden — einfach, indem sie regelmäßig etwas mehr als die gewöhnliche Miethe von einem Hause entrichten, worauf sie Anzahlung geleistet haben, und das sie nun der Genossenschaft verpfänden für richtige Abtragung von Vorschüssen, mit deren Hülfe sie das Haus allmälig ganz zum Eigenthum erwerben. In ähnlicher Weise kann die Familie sich Möbel und Hausgeräth anschaffen, für deren Miethe sie bisher einen unverhältnißmäßigen Theil ihres Einkommens dahingegeben hat. Eine sorgfältige Rechnungsgrundlage muß indessen vorhanden sein; sonst möchte leicht ein beträchtlicher Nachtheil des Einen dem unmäßigen Nutzen des Andern die Waage halten.

Man muß unterscheiden zwischen zwei Klassen der Mitglieder von Baugenossenschaften, den Borgern und den Verleihern. Jene entnehmen Vorschüsse und nutzen dadurch direkt die Gelder der Gesellschaft aus, während diese sich mit dem Geldgewinn am Schluß der Periode begnügen, in der die Antheile vollständig und völlig geworden sind. Besondere Rechte haben die letzteren nicht.

Wir wollen unsre Leser nicht mit der Aufzählung andrer Vortheile ermüden, welche die Anwendung des Prinzips der Baugenossenschaften auf das Gebiet des Versicherungswesens hervorbringen müßte und vermuthlich schon wirklich mannigfach hervorgebracht hat. Statt dessen gehn wir zur Erklärung der beiden Hauptformen über, in die sich das Prinzip eingekleidet hat.

Anfangs gab es nur begrenzte (terminating) Genossenschaften, deren Mitglieder von demselben Zeitpunkte ab ihre Einschüsse begannen, diese regelmäßig zu bestimmten Terminen wiederholten und damit aufhörten, sobald der im Voraus festgesetzte Antheil durch die Einschüsse selbst und deren Verzinsung voll geworden war; der Eintritt dieses Zeitpunktes bildete das Ende der Genossenschaft, welche nun ihr Vermögen nach den Antheilen ausschüttete und etwa nur noch zusammenblieb, bis Rückstände getilgt oder Prozesse abgewickelt waren. Wer Vorschüsse auf seine Antheile empfangen hatte, dem wurden die Vorschüsse und die darauf ruhenden Lasten natürlich abgerechnet: wer keinen Vorschuß verlangt oder erhalten hatte, dem wurde der ganze Antheil baar herausgezahlt. Die Zeitdauer solcher Gesellschaften ließ sich sofort vorausberechnen, wenn man den Zinsfuß kannte, zu welchem die Vorschüsse ausgeliehen wurden; in der Regel währten sie 10—14 Jahre.

Hier stellte sich nun als Uebelstand heraus, daß in den ersten Jahren es schwierig war, die verlangten Vorschüsse aus den knapp angesammelten Beiträgen zu leisten, wogegen die letzten Jahre hindurch wegen der erhöhten Rückzahlungs-Raten das vorhandene Geld oft keine Abnehmer unter den Mit-

gliedern der Gesellschaft fand. Sodann mußte jeder später Beitretende alle rückständigen Einzahlungen nachzahlen, ward also durch diese größere Kapitalsaufwendung leicht abgeschreckt. Die Zwecke der Gesellschaft wurden mithin sehr unvollkommen erreicht. Wer in der Liste der Borger vorne an verzeichnet war, konnte freilich zufrieden sein; nicht so die übrigen Vorschußwünschenden, die nicht selten einem Bevorrechteten dessen Vornotirung gegen schweres Geld abzükaufen oder zu gewärtigen hatten, daß sie den benöthigten Vorschuß erst erhielten, wenn sie seiner längst nicht mehr bedurften.

Derartige Erfahrungen führten selbstverständlich allmälig eine Veränderung nicht in den Grundlagen, wohl aber in der Festsetzung der Dauer der Gesellschaften herbei: man ließ deren Begrenzung fallen und schritt nach einigen Zweifeln über mögliche Gefahren zu der Errichtung beständiger Gesellschaften (permanent societies). Sobald die ersten Versuche die Durchführbarkeit und Nützlichkeit des neuen Verfahrens bewiesen hatten, fand dasselbe allgemeine Nachfolge, und sehr viele ältere Gesellschaften formten sich in beständige um; zu letzteren gehören namentlich die großen Gesellschaften, welche Hunderttausende von Thalern umsetzen. Sie unterscheiden sich, wie schon der Name zeigt, von den zeitlich begrenzten dadurch, daß sie fortwährend — in jedem Einzahlungstermin — neue Mitglieder aufnehmen und auf diese Weise, wenn die zuerst beigetretenen ihre Antheile herausgezogen haben, immer frische Kapitalien besitzen und an Borger abgeben können, vorausgesetzt allerdings, daß ihre Einrichtung und Verwaltung den Beifall des Publikums sich zu bewahren versteht. Bei ihnen ist von Nachzahlungen der von andern Mitgliedern früher geleisteten Einschüsse keine Rede, und es wird selten vorkommen, daß Gelder lange ohne statutarische Verwendung bleiben. —

Mit den vorstehenden Mittheilungen glaubt der Berichterstatter eine hinreichende Auskunft über den allgemeinen Charakter der englischen Baugenossenschaften gegeben zu haben. Dagegen möchte es noch von Interesse sein, an einem Beispiel zu zeigen, wie die Verwaltung und das Leben derselben sich praktisch gestalten. Nicht als ob wir wünschten, alle oft genug überflüssigen, weitschweifigen und überstrengen Bestimmungen des Statuts auf deutschen Boden zu pflanzen, sondern zunächst eben nur zur Kenntnißnahme für die Leser, lassen wir in treuer Uebertragung den Haupttheil der Satzungen einer der besten beständigen Baugenossenschaften folgen.

Sollte es sich herausstellen, daß eine ausführliche Darstellung noch andrer Punkte wünschenswerth ist, so sind wir angesichts des reichen Stoffes, der während des laufenden Jahres angesammelt wurde, vermuthlich im Stande und gern erbötig, solche Mittheilungen im „Arbeiterfreund" zum Abdruck zu bringen. K. Brämer.

Die permanente Benefit Building Society von Leeds,

gegründet 8. November 1848, eingetragen gemäß der Parlamentsakte 6 u. 7. William IV. c. 32.

Höhe eines Antheils: 120 Pfd. St., Einzahlungen 2 Sh. 6 Pce. wöchentlich pro Antheil, 6 Pce. pro Fünftelantheil.

Sitz zu Leeds in der Parkstraße Nr. 32.

Patrone: der Dechant von Chichester, die Geistlichen William Hudswell und Dr. phil. (B. A.) J. Hincks, Parlamentsmitglied Richard Cobden Esq., J. G. Marshall Esq., Joseph Bateson Esq., Francis Carbutt Esq., *J. D. Luccock Esq., John Wilson Esq., Alderman Botterill, *Alderman Oxley, Alderman March, *Frederick Baines Esq., *John Newsom Brigg Esq., William White Esq.

(Die mit einem Stern Bezeichneten sind Obmänner oder Schiedsrichter der Gesellschaft.)

Güterpfleger (Trustees): Frederick Jackson, Rath (Councillor) Carr, Rath Smith.

Bankers: die Herren Wm. Wms. Brown & Comp.

Sachwalter (Solicitor): William Widdleton Esq.

Beschauer (Surveyors): Perkin & Backhouse, Architekten.

Verwalter (Manager): John Bell.

Schreiber (Secretary): John M. Sims.

Rechnungsrevisoren (Auditors): Edward Heaton, James Oates.

(Siebente Auflage. Leeds 1861. Preis: 6 Pence.)

Satzungen der permanenten nützlichen Baugesellschaft zu Leeds,

gegründet und zugelassen am 8. November 1848.

Einleitung.

1. Sintemal durch eine Parlamentsakte aus dem sechsten und siebenten Jahr der Regierung Wilhelm's IV., cap. 32, betitelt „Eine Akte zur Regelung der nützlichen Baugesellschaften," festgesetzt ist, daß es jeder Zahl von Personen in Großbritannien und Irland erlaubt sein soll, Gesellschaften zu bilden zu dem Zweck, durch monatliche Beiträge ihrer Mitglieder von höchstens 20 Sh. Antheile im Betrage von nicht mehr als je 150 Pfd. St. zu einem Fonds zu sammeln, aus welchem u. s. w. u. s. w.

2. Und nachdem eine Anzahl von Personen am 8. November 1848 sich in rc. versammelt haben und eine Gesellschaft gebildet unter dem Namen rc. und zu dem Zweck u. s. w.

3. Und infolge dessen beschlossen worden, daß die erste Haupt-Zusammenkunft zur Einzeichnung am 8. Dezember 1848 stattfinden solle in ꝛc.

I. Bezeichnung und Zweck, Versammlungs-Zeit und Ort.

1. Diese Gesellschaft soll „Leeds Permanent Benefit Building Society" heißen und ihr Zweck der sein, durch die Einzahlung ihrer Theilhaber einen Stock oder Fonds zu sammeln, aus welchem Geldsummen verliehen werden können, um jenen Theilhabern den Ankauf von freiem oder Pachteigenthum oder anderem eigenthümlichen Besitz zu ermöglichen.

2. Der erste Zusammentritt dieser Gesellschaft behufs der Haupteinschreibung beginnt Dienstag, 5. Dezember 1848.

3. Die gedachte Gesellschaft wird in dem ꝛc. Lokal an den vom Ausschuß zu bestimmenden Tagen, Stunden und Orten zusammen kommen und von vier zu vier Wochen vom 5. Dezember 1848 ab die Monatsversammlungen abhalten, bis alle Zwecke der Gesellschaft diesen Satzungen gemäß erfüllt sind.

4. Die Jahresversammlung soll im Januar oder zu einer andern vom Ausschuß (Committee) zu bestimmenden Zeit und Ort stattfinden und die Bekanntmachung dazu einmal in jeder Zeitung von Leeds oder auf einem andern, von dem Ausschuß zu bestimmenden Wege erfolgen.

II. Wahl der Beamten.

1—6. (Namhaftmachung der ernannten Beamten nebst Angabe der Dauer ihres Amts u. dergl.)

7. In den Ausschuß werden erwählt die Herren: Silberschmied Moses Perkin (Oberhaupt-Straße), Schlächter William Whitehead, Kartenmacher John Ardill, Buchhändler J. B. Mann, Maurer William Wilks, Kunsttischler J. W. Nicholson, Einnehmer Georg Haigh vom Gasamt, Schreiber Jas. Oates desgl., Gerber Edwin Linley, Kleiderhändler J. H. Carr, Drucker Charles A. Wilson, Wundarzt Frederick Hall, Maurer George Smith und Aufseher George W. Thomas.

8. Die Gesellschaft verwaltet sich durch einen Vorsteher, dessen Stellvertreter und den Ausschuß mit Einschluß der Güterpfleger, welche von selbst Ausschußmitglieder sind, des Verwalters und des Schreibers.

9. Die ersten sieben vorgenannten Ausschußmitglieder treten nach sechs Monaten zurück und machen sieben andern, bei der ersten Halbjahrsversammlung zu wählenden Platz, welche am Ende der Liste hinzugefügt werden.

10. Künftig scheiden bei allen Jahresversammlungen die sieben Ausschußmitglieder aus, die auf der Liste oben stehen, und dafür werden sieben andere gewählt; die Wiederwahl der ersteren ist zulässig.

11. Der besagte erste Ausschuß wählt bei seiner ersten Zusammenkunft aus den ersten sieben Mitgliedern einen Vorsteher, aus der zweiten Hälfte einen Stellvertreter; späterhin wählt der Ausschuß nach jeder Jahres-Zusammenkunft aus seiner Mitte einen Vorsteher und Stellvertreter, welche in Funktion bleiben, bis bei der nächsten Jahres-Zusammenkunft ihre Nachfolger gewählt sind.

12. Der Stellvertreter hat bei Abwesenheit des Vorstehers dieselbe Gewalt wie dieser.

13. Jedes Mitglied, das in den Ausschuß oder als Revisor gewählt werden soll, muß vier Wochen vor dem Wahltage schriftlich dem Präsidenten vorgeschlagen und unterstützt und sein Name, durch zwei Mitglieder empfohlen, eingereicht werden; kein Mitglied darf ohne solche Eingabe gewählt werden, ausgenommen, wenn der Ausschuß eine vakant gewordene Stelle vor der jährlichen Zusammenkunft wieder zu besetzen hat.

14. Der Ausschuß ist berechtigt, jede Vakanz, welche in einem Halbjahr vorkommen möchte durch Wahl eines andern Mitglieds der Gesellschaft auszufüllen, ausgenommen, wenn in diesen Satzungen etwas Besonderes darüber bestimmt ist; das erwähnte Mitglied soll in Funktion bleiben bis zum Ende des laufenden Jahres, und dann soll die Vakanz bei der nächsten jährlichen Zusammenkunft ausgefüllt werden.

15. Bei der ersten Unterschrifts-Zusammenkunft der Gesellschaft und am letzten Dienstage der Monate Februar, Mai, August und November sollen um ½8 Uhr Abends so viel Personen, als von Zeit zu Zeit erforderlich werden, von der Liste aufgerufen werden, und das erste Drittheil der so aufgerufenen Vögte (Stewards) soll nach sechs Wochen wieder ausscheiden, das nächstfolgende Drittheil ebenso nach dreizehn Wochen und das übrigbleibende Drittheil am Ende von neunzehn Wochen. In gleicher Weise werden stets so viel Vögte, als nothwendig sind, um die Abgehenden zu ersetzen oder den weiteren Bedürfnissen der Gesellschaft zu genügen, ausgewählt — so zwar, daß alle später Erwählten dreizehn Wochen in diesem Amte verbleiben; die Benachrichtigung, wann ihr Amt beginnt, erhalten sie vom Schreiber. Jeder Vogt in Leeds bekommt eine vom Ausschuß von Zeit zu Zeit für jede Nacht, die er in Thätigkeit ist, während der ganzen von dem Statut zur Einnahme der Beiträge der Mitglieder vorgeschriebenen Zeit als nöthig erachtete Summe. In jedem Zweige der Gesellschaft, dessen Mitgliederzahl nicht hundert überschreitet, soll ein Vogt gestattet sein für jede Subskriptionsnacht, und wo die Zahl mehr als hundert beträgt, da sollen zwei Vögte sein und ein Vogt mehr auf je hundert Mitglieder mehr. Die Entschädigung für jeden soll sechs Pence sein. Der Ausschuß kann auch Geld- oder Anweisungsvögte (Money or Check Stewards) anstellen, um das während eines Tages einkommende Geld baar oder durch Zahlschein einzunehmen, wofür aus dem Fonds der Gesellschaft eine angemessene Summe auszuzahlen ist.

16. Sobald der Sachwalter abgeht (entsetzt werden kann er nur durch ¾-Mehrheit), wird durch Majorität der gegenwärtigen Mitglieder in einer besonderen Versammlung ein neuer an dessen Stelle gewählt.

17. Die verschiedenen Namen der als Ausschußmitglieder von Zeit zu Zeit Vorgeschlagenen werden vom Vorsteher verlesen, und die Wahl erfolgt entweder durch Aufheben der Hände oder durch Kugelung oder durch Stimmzettel je nach Bestimmung des Ausschusses, aber nicht durch Bevollmächtigung.

18. In Sachen, die seine persönlichen Interessen oder sein persönliches Be-

tragen berühren, darf Niemand mitstimmen — sei es in einer Ausschuß-, sei es in einer Generalzusammenkunft; noch darf er gegenwärtig sein, wenn in solchen Angelegenheiten die Stimmen gesammelt werden oder eine Diskussion stattfindet.

19. Minderjährige und Frauen dürfen ein Amt dieser Gesellschaft nicht bekleiden.

20. Ein Mitglied, welches sich weigert, das Amt eines Vorstehers oder dessen Stellvertreters anzunehmen, soll um 5 Sh. gestraft werden, als Mitglied des Ausschusses um 2 Sh. 6 Pce., das Amt eines Vogts um 6 Pce., ausgenommen in Fällen unmittelbarer Wiederwahl; und jedes Mitglied, welches nach Ansicht des Ausschusses ohne genügende Ursache ein solches Amt aufgiebt, soll ebenso gestraft werden.

21. Beamte, die Vertrauensposten versehen, sollen auf Verlangen Kaution stellen, gemäß 10. Georg IV. c. 56 sect. 11, oder eine Versicherung bei einer Bürgschaftsgesellschaft nehmen auf solchen Betrag, wie die Güterpfleger von Zeit zu Zeit verlangen mögen.

III. Verpflichtungen der Beamten.

1. Der Verwalter oder Schreiber soll ein Verzeichniß der in die Verwahr- oder Pfandkiste aufzunehmenden Sicherheiten anfertigen, und einer der Güterpfleger soll ein Gedenkbuch halten, worin sich eine Abschrift des besagten Inventars befindet, welchem alle hinzutretenden Sicherheiten hinzugefügt werden.

2. Falls der Vorsteher, Stellvertreter, Verwalter oder Schreiber den Zusammenkünften der Gesellschaft wegen Abwesenheit von der Stadt oder wegen Unwohlseins nicht beiwohnen kann, so muß er nicht später als fünfzehn Minuten vor der Zeit der Zusammenkunft eine schriftliche Notiz in das Ausschußzimmer schicken, worin die Ursache seiner Abwesenheit angegeben ist; daraufhin kann über die Triftigkeit entschieden und ihm die Geldstrafe erlassen werden.

3. Die jedesmaligen Vögte tragen alle Einnahmen in die Bücher ein, empfangen alle Gelder und sind gemeinschaftlich für den Betrag und dessen Beschaffenheit verantwortlich; am Ende der Zusammenkunft berechnen und zahlen sie dem Verwalter, der eine Quittung darüber im Kassenbuch giebt.

4. Der Verwalter überliefert am folgenden Tage in die Bank der Gesellschaft im Namen und auf Rechnung der Güterpfleger das von den Vögten empfangene Geld nach Abzug der daraus von ihm gemachten Zahlungen.

5. Wenn die Vögte oder Verwalter oder einer von ihnen es unterließe, alles empfangene Geld zu berechnen oder einzuzahlen, so sollen die oder der Uebertreter wegen eines Tages Versäumniß um 5 Sh., für jeden weitern Tag um 10 Sh. gebüßt werden.

6. Am zweiten Tage nach Empfang des Geldes besorgt der Verwalter das Bankbuch zu einem von dem Ausschuß bestimmten Rechnungsrevisor, welcher dasselbe und alle andern zu dem Zweck erforderlichen Gesellschaftsbücher prüft, um sich zu vergewissern, daß die dem Verwalter gezahlten Gelder gehörig in die

Bank eingezahlt und die betreffenden Thatsachnn im Merkbuch der Gesellschaft notirt sind. Für diese Dienstleistung soll er eine Vergütigung bekommen, wie sie der Ausschuß von Zeit zu Zeit bestimmen wird; solch ein Rechnungsrevisor ist ex officio Mitglied des letzteren.

7—8. (sind aufgehoben).

9. Wenn der Verwalter unterläßt, dem Revisor das Bankbuch zu übergeben, soll er eine Geldstrafe zahlen, welche der Ausschuß ihm auflegen mag; aber diese Geldstrafe soll nicht diejenige übersteigen, die er zu zahlen verpflichtet wäre, hätte er versäumt, das empfangene Geld einzuzahlen.

10. Uebrigens hat, wenn der Verwalter dem Ausschusse nachweist, daß das Bankbuch zufällig verloren oder verlegt worden sei, jener die Befugniß, die vorgedachte Geldbuße ganz oder theilweis zu erlassen.

11. Jede Nachlässigkeit der Art bei Berechnung und Einzahlung der so von Verwalter, Schreiber oder Vögten oder einem von ihnen empfangenen Gelder soll sogleich dem Vorsteher angezeigt werden, der darauf eine Ausschußsitzung berufen soll (die Person oder Personen, die so gefehlt oder ein Versehen begangen haben, sind schriftlich von Zeit und Ort einer solchen Sitzung zu benachrichtigen). Im Fall einer von ihnen einen Fehler bei der Geldablieferung begangen hat und auf die Forderung des Ausschusses, an die oder jene Person zu zahlen, sich dessen weigern sollte, so wird der Ausschuß hierdurch ermächtigt, den Beamten auszustoßen; derselbe verwirkt ferner sein Guthaben bei der Gesellschaft und muß es sich gefallen lassen, daß diese nach Befinden zur Wiedererlangung ihres Geldes gegen ihn anderweitig vorgeht.

12. Zwecks der eben erwähnten Regulirung soll das Nichterscheinen einer solchen Person, die etwas verfehlt hat, in der dafür angesetzten Ausschußsitzung als eine Weigerung ihrerseits angesehen werden, den Beschlüssen des Ausschusses sich zu unterwerfen.

13. Der zeitweilige Verwalter leistet alle Zahlungen, welche der Ausschuß für die Gesellschaft anweist, über 5 Pfd. St. in Zahlscheinen (cheques) auf die Bank; dieselben müssen von einem der Güterpfleger, Verwalter und Schreiber gezeichnet sein. Dagegen werden kleinere Zahlungen auf eine geschriebene, vom Vorsteher gezeichnete Ordre geleistet. Der Verwalter erlangt für jeden Check auf dessen Rückseite die Unterschrift der Partei, an welche die Anweisung zahlbar gemacht ist, und wenn er dies versäumt, soll er 2 Sh. 6 Pce. Buße entrichten.

14. Der nach Wahl des Ausschusses fungirende Güterpfleger wird jährlich eine solche Summe erhalten, wie sie der Ausschuß mit Rücksicht auf die Zeichnung von Urkunden, Zahlscheinen, Zahlungsversprechen 2c. bestimmt.

15. Der Schreiber wohnt jeder Ausschußsitzung und allgemeinen Versammlung bei und trägt Vermerke über alle Beschlüsse, Verhandlungen und Geschäfte derselben in ein vorläufiges Notizbuch (minute book) ein. Dasselbe soll dem Gesetz gemäß zu immer freier Benutzung sauber in das Journal abgeschrieben und dann von dem Vorsteher unterzeichnet werden. Er soll ferner jährlich einen einfachen und übersichtlichen Vermögensstand anfertigen und die Rechnungen der Gesellschaft

in Büchern führen, die für diesen Zweck besonders gehalten werden und sammt dem Bankbuche bei jeder Wochenversammlung zur Einsichtnahme durch die Mitglieder der Gesellschaft und auch durch den Ausschuß, sofern dieselbe verlangt wird, vorzulegen sind. Sonst zahlt der Schreiber für jede Unterlassung 5 Sh. Buße, die von seinem Gehalt abgezogen wird. Außerdem soll er von Zeit zu Zeit die nöthigen Rundschreiben und Nachrichten aussenden.

16. Der Ausschuß tritt an jedem ersten Freitag im Monat, Abends 7 Uhr, oder zu einer andern Zeit, die ihm geeignet scheint, oder auch öfter, wenn es nothwendig ist, an einem von ihm zu bestimmenden Orte zusammen, um die Geschäfte dieser Gesellschaft zu erledigen. Sechs Mitglieder nebst dem Vorsteher oder Stellvertreter sind beschlußfähig. Der Ausschuß darf jedes seiner Mitglieder und jeden Beamten der Gesellschaft in Geldstrafe nehmen oder von seinem Amte entfernen, sobald der Betreffende Vernachlässigung seiner Pflicht oder schlechte Aufführung sich zu Schulden kommen läßt und eine schriftliche, vom Ankläger unterzeichnete Klage wider ihn einläuft; und wenn ein solcher Beamter, nachdem ihm davon schriftlich Mittheilung gemacht worden ist, von dem Vorsteher oder drei Mitgliedern des Ausschusses unterzeichnet, nach drei Tagen bei der nächsten Zusammenkunft des Ausschusses Aufklärung giebt, dann kann der Ausschuß oder dessen Mehrheit ihn in Geldstrafe nehmen oder von seinem Amte entfernen. Im letzteren Falle muß die Entscheidung vor eine allgemeine Zusammenkunft der Gesellschaft gebracht werden, die gemäß der nachfolgenden Bestimmung zusammenberufen wird; und wenn das Votum des Ausschusses bestätigt wird, muß die Entfernung vom Amt demnächst stattfinden und eine Wiederbesetzung des Postens in der nachstehend angegebenen Art vor sich gehn.

17. Von Zeit zu Zeit ernennt der Ausschuß ein Subcomité für die verschiedenen Zwecke der Gesellschaft: um die vom Verwalter und Schreiber geführten Bücher und Rechnungen, ferner Pläne und Risse zu prüfen, als Sicherheit angebotene Grundstücke zu besichtigen, wenn es nöthig sein sollte, alle Rechnungen zu untersuchen, ehe sie durch den Ausschuß gehn, u. s. w.

18. Dem Verwalter und Schreiber soll aus den Fonds der Gesellschaft für ihre Dienstleistungen im Nutzen der Gesellschaft eine solche Summe Geldes bewilligt werden, als der Ausschuß von Zeit zu Zeit für angemessen erachten wird, jedoch nicht mehr als 2 Sh. 6 Pce. jährlich für jeden Antheil, der in den Büchern der Gesellschaft an jedem Vierteljahrstag erscheint; und diese Summe wird unter jene beiden Beamten in solchem Verhältniß, wie es der Ausschuß bestimmt, vertheilt. Ihre Dienste und die Belohnung dafür hören nach dreimonatiger Aufkündigung einer Seite auf; wobei das Recht einer Appellation diesen Satzungen gemäß vorbehalten bleibt.

19. Der Vorsteher hat das Recht, zu jeder Zeit eine außerordentliche Sitzung des Ausschusses, und dieser wiederum eine solche der Gesellschaft zu berufen, nachdem den Mitgliedern sieben Tage vorher Kenntniß davon und von dem Gegenstande der Verhandlung gegeben worden ist.

20. Die Vögte oder deren von der Gesammtheit der Theilhaber erwählten

Vertreter sind bei jeder Abend-Einschreibungssitzung gegenwärtig oder werden um 6 Pce. gebüßt; und in allen Fällen der Abwesenheit eines der besagten Vögte soll der Verwalter einen oder mehrere Theilhaber bezeichnen, um statt jener während ihrer Abwesenheit zu fungiren. Wenn ein solcher Theilnehmer sich weigert, als Vogt zu fungiren, so soll er sechs Pence Strafe zahlen; überhaupt ist derselbe allen Vorschriften, Zahlungen und Strafen unterworfen, wie der Beamte, für den er Dienste leistet. Der Verwalter führt eine Liste über die An- oder Abwesenheit der Vögte und ist dem Ausschuß verantwortlich für die richtige Verhängung der Strafe, oder er verfällt seinerseits einer solchen Geldbuße, wie der Ausschuß bei der nächsten Monatssitzung gegen ihn aussprechen wird, jedoch nicht über 2 Sh. 6 Pce. hinaus.

21. Der Ausschuß darf von Zeit zu Zeit Agenten in Leeds oder anderswo auswählen und ernennen, um die Gesellschaft auf eine andere Stadt oder Stelle auszudehnen, und dann neue Zusatzvorschriften und Regeln zum Anhalt für diese Agenten aufstellen. Letztere haben sich genau nach den aufgestellten Regeln zu richten und empfangen für ihre Dienste nur solche Entschädigung, wie sie der Ausschuß für angemessen erachten wird.

22. Jedes Ausschußmitglied, dem bewiesen wird, daß es im Ausschuß gemachte Aufstellungen zum Nachtheil eines Kollegen veröffentlicht hat, soll um 21 Sh. gestraft werden.

23. Der Ausschuß ist mit Einwilligung der Güterpfleger befugt, einen oder mehrere Bankers zu bestimmen, je nachdem es von Zeit zu Zeit für nothwendig erachtet wird.

24. Wenn der Ausschuß ein von wenigstens dreißig Theilhabern der Gesellschaft, welche wenigstens hundert Antheile für eigene Rechnung besitzen und in einem Bezirk über zwei englische Meilen Entfernung von dem jetzigen Versammlungsorte wohnen, unterschriebenes Gesuch erhält, daß er einen andern Platz zur Empfangnahme des Geldes und einen Agenten zu diesem Zweck bezeichnen möge: so ist dem Ausschuß gestattet, diesem Antrage zu entsprechen und eine solche Stelle zur Bezahlung der Beiträge zu bestimmen, die jedoch am Tage der allgemeinen Versammlung geleistet werden müssen.

25. Auf eine von mindestens sieben Mitgliedern unterschriebene Aufforderung soll der Vorsteher eine besondere Zusammenkunft der Gesellschaft innerhalb sieben Tagen nach Empfang solcher Aufforderung berufen, unter Angabe von Geschäft, Zeit und Ort der Versammlung; und wenn er die Berufung versäumt, auch den Schreiber nicht mit der Bekanntmachung derselben beauftragt, so wird er um nicht weniger als 5 Sh. und nicht mehr als 10 Sh. gebüßt und die Versammlung ohne ferneren Aufenthalt berufen, so daß die Mitglieder vier volle Wochen vorher davon benachrichtigt sind.

26. Der Ausschuß wird diejenigen Zusatzvorschriften erlassen und die Geldstrafen bestimmen, die er für angemessen erachtet in Fällen der Pflichtversäumniß oder Abwesenheit. Diese Vorschriften sollen gedruckt und in dem Gesell-

schaftszimmer angeschlagen werden, unterzeichnet vom Vorsteher, Verwalter und Schreiber.

27. Falls es nothwendig oder nützlich ist, eine Klage, gerichtliche Verfolgung oder andere Rechtssache bürgerlichen oder strafrechtlichen Charakters anzustrengen oder sich dagegen zu vertheidigen, wobei das rechtmäßige oder beanspruchte Eigenthum oder Aktivum dieser Gesellschaft berührt oder betroffen wird, oder wobei die Verletzung oder Nichtvollstreckung eines der in diesen Satzungen enthaltenen Artikels, Punktes oder Dinges in Frage kommt, so soll die Rechtssache geführt oder vertheidigt werden durch oder im Namen des oder der fungirenden Güterpfleger dieser Gesellschaft, und er oder sie sollen entschädigt werden für alle Verluste oder Schäden, denen er oder sie in ihrer Eigenschaft als Partei oder Parteien in solcher Sache unterworfen gewesen sind; aber kein solches Verfahren soll eingeleitet werden ohne Genehmigung einer Mehrheit der Mitglieder, welche in der für diesen Zweck zusammenberufenen Spezialversammlung gegenwärtig sind.

29. Der Sachwalter (Solicitor) soll für und zum Nutzen dieser Gesellschaft (Anhang A.) den Rechtstitel jedes Eigenthums untersuchen und prüfen, das von Zeit zu Zeit als Sicherheit für Gelder und Fonds angeboten werden wird, und ebenso soll er vorbereiten, durchsehen und untersuchen die Verschreibungen zur Sicherung dieser Gelder und Fonds, ehe sie bezahlt und vorgeschossen werden; und wenn der Sachwalter der Meinung wäre, daß der Rechtstitel irgend eines Eigenthums nicht so ist, um von der Gesellschaft sicher angenommen werden zu können, dann soll er die Beschaffenheit seiner Einwände dem Ausschuß schriftlich bezeichnen. Auch soll er den Verwalter mit einer Liste der Urkunden, die das verpfändete Eigenthum betreffen, und mit Vorschriften zur sichern Eintragung des Eigenthums auf den Namen der Güterpfleger für die verlangte Summe versehn.

29. Ehe eine solche gesetzliche Untersuchung beginnt, soll der Theilhaber eine zu diesem Zweck gedruckte Requisition, entsprechend einem von dem Verwalter zu liefernden Schema, unterschreiben.

30. Die Kosten und Lasten aller Hypotheken und Sicherheiten für die Gesellschaft oder einer Untersuchung derselben werden von den Parteien, welche die fragliche Sicherheit geben, aus dem von der Gesellschaft vorzuschießenden Gelde gezahlt und getragen, — wohlverstanden, daß, wenn Einwendungen gegen die besonderen Ausgaben des Sachwalters erhoben werden, dieselben dem Ausschuß vorzulegen und, wenn dieser die Einwendungen für wohlbegründet erachten sollte, der Vermittelung oder Entscheidung eines oder mehrerer Anwälte in Leeds vorzulegen sind. Letztere werden vom Ausschuß ernannt, und ihr Urtheil ist endgültig und entscheidend für alle Parteien; und die Kosten des Verfahrens fallen der Partei zur Last, welche durch den oder die Schiedsrichter dazu verurtheilt wird.

Das Folgende enthält die besonderen Vorschriften zur Vorbereitung einer Hypothek für die Gesellschaft.

31. Besorgung und Uebernahme der Anleitung für die Pfandverleihung, Durchsicht der Titelauszüge, Antrag auf die Titelerlangung, Erscheinen auf Vor-

ladung, Briefwechsel mit der Antwort darauf; Prüfung des Auszugs mit den Besitzurkunden und der damit verbundenen Stempellasten; Entwurf der Hypothek und Erlangung ihrer Durchsicht durch andere Sachwalter, wenn nöthig; Reinschrift der Hypothek, Entwurf und Reinschrift der Denkschrift; Gegenwart zur Urkundenvollziehung seitens aller Parteien; Aufsetzung und Fertigung zweier richtigen Abschriften der Urkundenliste nebst Verpflichtung zur Rückzahlung von Pfandgeld; Reise nach Wakefield zur Registrirung der Urkunde; Erscheinen zur Abgabe der Urkunden an die Gesellschaft und Empfangnahme derselben, — wofür des Sachwalters Kosten ohne Stempel und andere Taschenauslagen betragen wenn nicht mehr als ein Antheil ausgeliehen wird, 3 Pfd. St. 3 Sh., bei nicht mehr als dreien 3 Pfd. St. 13 Sh. 6 Pce., bei nicht mehr als sechs 4 Pfd. St., bei nicht mehr als zehn 4 Pfd. St. 14 Sh. 6 Pce., bei mehr als zehn Antheilen 5 Pfd. St. 5 Sh.

Folgendes sind die Bestimmungen für die Einrichtung einer ferneren Belastung des Verpfändeten: Unterweisung für die Ueberschreibung (endorsement); Vorlegung der Urkunden, Entwurf und Reinschrift der Ueberschreibung und Anwesenheit zur Bescheinigung ihres Vollzugs und ihrer Vollendung, — wofür der Sachwalter 7 Sh. 6 Pce. erhält.

Folgendes wird bestimmt für die auf Hypotheken überzuschreibende Quittung, wenn das Pfandgeld abgezahlt ist: Unterweisung zur Quittung, Entwurf und Reinschrift derselben; Anwesenheit und Bescheinigung ihrer Ausführung durch die drei Güterpfleger; Vorbereitung und Annahme der Quittung an die Gesellschaft über die aufgegebenen Titelurkunden, — wofür des Sachwalters Rechnung 10 Sh. 6 Pce. beträgt.

32. Alle Urkunden, Schriftstücke und Sicherheiten, die der Gesellschaft gehören, werden im Namen der jeweiligen Güterpfleger auf- und angenommen und nach ihrem Eingang in den Gewahrsam der Gesellschaft oder in einen Kasten mit doppelten Schlössern und Schlüsseln gelegt; einen von den Schlüsseln soll der Verwalter haben und den andern diejenige Partei, welche den Kasten in Verwahrsam hat. Und dieser Kasten soll zur Sicherheit im Namen der Güterpfleger bei den Bankers oder einer andern Person niedergelegt werden, welche die Güterpfleger mit Einwilligung des Ausschusses dazu für geeignet erachten. Das borgende Mitglied aber hat sich eines andern Anwalts zu bedienen, um seine Verleihungsurkunden vorzubereiten, falls dergleichen separat und abgesondert von der Hypothek der Gesellschaft auszufertigen sind.

33. Die Beschauer (Surveyors) sollen (Anhang B.) alle Ländereien und Gebäude untersuchen, die der Gesellschaft als Sicherheit angeboten werden, und eine Skizze des Grundnisses anfertigen, welche die Maße, den Inhalt und die Grenzen darstellt; ebenso eine schriftliche Abschätzung derselben, worin die Eigenschaften solcher Besitzung angegeben sind, sowie die Berechnung der wirklichen oder wahrscheinlichen Rente für den Fall, daß die Grundstücke nicht verpachtet gewesen sind; und die Beschauer sollen darüber dem Ausschuß in dessen nächster Sitzung Bericht erstatten (weswegen eine Benachrichtigung hierüber vier Tage

vorher erlassen sein muß) oder eine Strafe von 5 Sh. für solche Vernachlässigung verwirken, in welchem Falle der Ausschuß eine schriftliche Benachrichtigung an den Verwalter schickt.

34. Für die Besichtigung durch Beamte der Gesellschaft wird von den um einen Vorschuß eingekommenen Mitgliedern vorausbezahlt: a) für Abschätzung des Eigenthums und deren Abschrift und für den Grundriß, sobald der Werth 100 Pfd. St. nicht übersteigt, 7½ Sh., bei 100—200 Pfd. St. 10 Sh., bei 200 bis 500 Pfd. St. 15 Sh., bei 500—1000 Pfd. St. 18 Sh., bei mehr als 1000 Pfd. St. Werth 1 Pfd. St. 1 P.; b) bei Prüfung der Pläne und Nachweisungen, Schätzung der Kosten der beabsichtigten Bauten, Fertigung des Grundrisses und Lieferung desselben nebst Werthberechnung und deren Abschrift an den Ausschuß bekommt der Beschauer, sobald der Werth des Eigenthums 150 Pfd. St. nicht übersteigt, 7 Sh. 6 Pce., bei 150—300 Pfd. St. 10 Sh. 6 Pce., bei 300 bis 500 Pfd. St. 13 Sh. 6 Pce., bei 500—700 Pfd. St. 16 Sh. 6 Pce., bei 700—1000 Pfd. St. 18 Sh., bei mehr als 1000 Pfd. St. 1 Pfd. St. 1 Sh. Für die Besichtigung der Bauten während deren Errichtung und für Einreichung eines schriftlichen Berichts darüber ist den Beschauern zu gewähren: für die ersten drei Besichtigungen je 5 Sh., und für jede spätere 3 Sh. 6 Pce.

35. Liegt das Grundstück weiter als zwei Miles vom Versammlungshause entfernt, so sind für den Mehraufwand an Zeit und Reisekosten (zweiter Klasse) Vergütungen zu zahlen, welche der Billigung des Ausschusses unterworfen sind.)

IV. Eintritt, Einschreibungen und Zahlungsweise.

1. Jede Person, welche Antheile der Gesellschaft übernimmt, soll für jeden 2 Sh. 6 Pce. und für jeden ⅕-Antheil 6 Pce. als Eintrittsgeld, beim Wiedereintritt mit früher herausgezogenen Antheilen innerhalb dreier Monate 1 Sh. pro Antheil bezahlen.

2. Jedem Theilhaber soll in sein Beitrittsbuch folgende Formel eingeschrieben werden:

„Nr. . . . . Antheil . . . .

Hiermit wird bescheinigt, daß Herr N. N., nachdem er seinen Eintrittsbeitrag gezahlt hat, gehörig eingetragen worden ist als Mitglied der ꝛc. Gesellschaft und ihm zur Pflicht gemacht ist, deren Gesetzen und Regeln nachzukommen.

Datirt den . . . . 186 ."

3. Der Betrag jedes Antheils soll hundertundzwanzig Pfund sein und in ⅘, ⅗, ⅖, ⅕ getheilt werden können. Die wöchentlichen Beträge auf den Antheil sollen zwei Shillings und sechs Pence betragen und so verhältnißmäßig für Bruchantheile.

4. Jedes Mitglied der Gesellschaft soll bei der ersten wöchentlichen Zusammenkunft beginnen mit Einzahlung seines Beitrags von 2 Sh. 6 Pce. und mit dieser Zahlung fortfahren bei jeder folgenden wöchentlichen Zusammenkunft, nebst den etwa ihn betreffenden Geldstrafen, bis die Zwecke der Gesellschaft erfüllt sind. Die Einzahlungen erfolgen zu der bestimmten Zeit, und jedes Mitglied, das die-

selben versäumt, soll folgende Buße zahlen: 1 P. wöchentlich auf den Antheil für die ersten sechs Wochen und 2 Pce. für die siebente und jede folgende Woche, bis alle Rückstände und Bußen abgetragen sind. Rückständige Strafgelder müssen erst bezahlt sein, ehe weitere Einzahlungen angenommen werden. Und wenn das Mitglied nicht der Gesellschaft eine Hypothek oder Sicherheit bestellt hat und fortfährt, seine wöchentliche Einzahlung zu vernachlässigen, bis die dadurch verwirkten Geldstrafen 2 Sh. 6 Pce. betragen, so wird sein Antheil oder seine Antheile auf das Darlehnskonto zum Besten des Mitgliedes übergehn, welches zugleich aufhört, Theilhaber zu sein, bis es wieder eintritt und alle bis dahin schuldigen Geldstrafen ꝛc. zahlt.

5. Jedes Mitglied soll die Freiheit haben, wie oben bestimmt, nur für einen (1/5) Bruchtheil der Summe von 120 Pfd. St. sich zu verpflichten, und dann sollen alle amtlichen und Einzahlungs-Bußen in demselben Verhältniß getheilt werden.

6. Alle Antheile, für welche blos das Eintrittsgeld gezahlt ist, sollen drei Mondmonate, nachdem das Eintrittsgeld gezahlt ist, verfallen sein.

7. Jedes Mitglied hat die Satzungen und ein Eintragebuch, welche die Gesellschaft zu diesem Zweck besorgt hat, sich anzuschaffen und letzteres bei jeder Zahlung vorzuzeigen oder 1 P. Strafe zu zahlen. Die Quittung über die Einzahlung ist vom Verwalter, Schreiber oder einem der Vögte zu unterschreiben.

8. Auf vorausbezahlte Einlagen sollen folgende Zinsraten nach 3 Prozent Jahreszins gewährt werden: für drei Monate von 4 Wochen Vorausbezahlung je 1 P., für 4 Monate 2 Pce., 5 M. 4 Pce., 6 M. 5 Pce., 7 M. 7 Pce., 8 M. 9 Pce., 9 M. 11 Pce., 10 M. 1 Sh. 2 Pce., 11 M. 1 Sh. 5 Pce., 12 M. 1 Sh. 8 Pce., 13 M. oder 1 Jahr 1 Sh. 11 Pce., 2 J. 7 Sh. 10 Pce., 3 J. 17 Sh. 10 Pce., 4 J. 1 Pfd. St. 12 Sh., 5 J. 2 Pfd. 10 Sh. 4 Pce., 6 J. 3 Pfd. 13 Sh. 3 Pce., 7 J. 5 Pfd. 7 Pce., 8 J. 6 Pfd. 12 Sh. 11 Pce., 9 J. 8 Pfd. 11 Sh. 3 Pce., 10 J. 10 Pfd. 12 Sh. 6 Pce., 11 J. 12 Pfd. 19 Sh. 7 Pce., 12 J. 15 Pfd. 12 Sh. 5 Pce., 13 J. 18 Pfd. 10 Sh. 6 Pce., 13 J. und 6 Monat 20 Pfd. 3 Sh. 10 Pce.

Die Mehrheit des Ausschusses hat zu jeder Zeit das Recht, Vorausbezahlungen der Art, sowohl theilweise als im Ganzen, zurückzuweisen oder auch dergleichen Vorausbezahlungen zurückzuzahlen, nachdem einen Monat vorher dem betreffenden Mitglied Kenntniß davon gegeben ist, und nach Verlauf dieser Frist hört jede Zinszahlung dafür auf.

9. Zu jeder Zeit können Personen in die Gesellschaft eintreten, wenn sie das Eintrittsgeld und die Einlagen zahlen, wie es hier vorgeschrieben ist.

10. Jede entfernt von Leeds wohnende Person kann ihr Eintrittsgeld und Einlagen durch Postanweisung unter Adresse des Verwalters bezahlen und ebenso alle Geschäfte brieflich abmachen, unter Beifügung einer Briefmarke für die Antwort.

V. Verzeichniß der Mitglieder.

1. Der Schreiber soll ein Verzeichniß halten, worin von ihm einzutragen ist: Vor- und Zuname, Zahl der Antheile, Beruf, Gewerbe oder Geschäft und die Wohnung jedes Mitgliedes der Gesellschaft; und so oft ein Mitglied seine Wohnung wechselt, soll er binnen Monatsfrist dem Verwalter davon schriftlich Kenntniß geben oder, wenn er dies versäumt, um 1 Sh. gestraft werden. Hat er aber einen Vorschuß von der Gesellschaft erhalten, dann soll er für eine solche Versäumniß oder Nachlässigkeit um 10 Sh. gestraft werden.

2. Der Schreiber macht beim Empfang einer solchen Nachricht den nöthigen Vermerk im Verzeichniß, und es soll angenommen werden, wenn es in diesen Vorschriften nicht ausdrücklich anders bestimmt worden ist, daß alle Benachrichtigungen gehörig erfolgt sind, wenn sie entsprechend der letzten Notiz im Verzeichniß auf dem Postamt von Leeds richtig aufgegeben worden sind.

VI. Geldvorschüsse.

1. Wenn ein Theilnehmer einen Vorschuß haben will, so soll er eine Eingabe in folgender Form machen, und wenn er auf die Aufforderung des Verwalters nicht die nöthige Sicherheit leistet, so verwirkt er eine Strafe von 2 Sh. 6 Pce.

2. Dem Verwalter der 2c. Gesellschaft: Ich benachrichtige Sie hierdurch, daß ich von der Gesellschaft einen Vorschuß zu erhalten wünsche von . . . . .

Unterschrift . . . . . .
Adresse . . . . . .
Nr. des Antheils . . . . .
Datum . . . . . ."

(Das Formular ist im Gesellschaftshause oder bei Zweigagenten zu haben.)

3. Der Verwalter hat bei der ersten monatlichen Zusammenkunft der Gesellschaft alle Anträge auf Vorschüsse, die bis dahin eingegangen sind, dem Ausschuß vorzulegen. Diese Anträge werden zusammengefaltet und in einen Kasten gethan und einer nach dem andern vom Vorsteher herausgezogen und in der Reihenfolge, wie sie gezogen worden sind, in die Vorschußliste eingetragen. Der Verwalter trägt alle nachfolgenden Anträge auf Vorschüsse in die betreffende Liste in der Reihenfolge ein, in der sie eingehn. Jeder derartige Antrag muß durch die Post geschickt werden, nicht im Umschlag, sondern blos und zwar so gefaltet, daß das Datum des Poststempels der Ablieferung auf der Rückseite des Antrags zu sehen ist.

4. Je nachdem das Kapital der Gesellschaft zunimmt, soll von Zeit zu Zeit demjenigen Theilhaber, der zunächst auf der Vorschußliste steht, eine Nachricht gegeben werden, wenn er den gewünschten Vorschuß erhalten kann; und innerhalb zweier Monate nach dem in dieser Nachricht angegebenen Datum muß der betreffende Theilhaber gegen vorschriftsmäßige Sicherheit den Vorschuß in Empfang nehmen. Wenn er dies nicht thut, so soll der Ausschuß seinen Namen streichen und hintenan auf die Vorschußliste setzen lassen, insofern nicht besondere Umstände eine Verlängerung der Frist zu rechtfertigen scheinen.

5. Er muß auch die jeweiligen Güterpfleger veranlassen, die zahlbare Summe auf solche Antheile an dem in des Verwalters Nachricht bezeichneten Tage voll zu quittiren.

6. Alle auf Antheile gemachten Vorschüsse müssen übereinstimmen mit den Tafeln der Gesellschaft, welche nach denselben Grundsätzen berechnet sind, wie die Tafeln der Leeds Building and Investment Society, mit der Ausnahme, daß der Zinsfuß auf Einzahlungen zu 4½ Prozent berechnet werden soll. Auch müssen die Tafeln dieser Gesellschaft unter der Aufsicht des jeweiligen Ausschusses berechnet werden, und sobald dieselben von dessen Mehrheit genehmigt sind, sollen sie als Tafeln der Gesellschaft gelten und bindende Kraft für die Mitglieder haben. Auch sollen die gedachten Tafeln nach ihrer Genehmigung gedruckt und das Original von dem zeitigen Vorsteher unterzeichnet werden.

7. Sollte ein Theilhaber mehr Antheile auf Vorschuß haben wollen, als wofür er ursprünglich unterschrieben hat, so muß er binnen sieben Tagen nach empfangener Benachrichtigung, daß der Vorschuß zahlbar sei, so viel zusätzliche Antheile übernehmen und das Eintrittsgeld darauf zahlen.

8. In allen Fällen, wo Jemand einen Vorschuß erhalten will, muß er dem Verwalter Pläne und Nachweise vorlegen, damit der Beschauer sie prüfen kann, ehe die Bewilligung erfolgt, und diese Pläne 2c. müssen dem Ausschuß mit vorgelegt werden.

9. Alle Mitglieder, die Vorschüsse erhalten haben, entrichten darauf sogleich den Betrag der ihnen auferlegten Amtsunkosten.

10. Kein Theilhaber ist während des Bestehens der Gesellschaft berechtigt auf irgend welche Antheile, worauf er einen Vorschuß verlangt hat, eine größere Summe zu empfangen, als nach den vorgedachten Tafeln (an dem von dem Verwalter in jener Benachrichtigung angegebenen Datum) auf solche Antheile gezahlt werden darf. Indessen soll in allen Fällen, wo ein Vorschuß auf ein im Bau begriffenes Haus bewilligt wird und das betreffende Mitglied denselben durch Anschlagszahlungen erhält, nur 4 Prozent Zins berechnet werden von dem Datum der Benachrichtigung des Verwalters an bis zum Datum der Verweigerung der Mehr-Auszahlung.

11. Sollte ein Theilhaber, der einen Vorschuß verlangt hat, des Bruchtheils eines Antheils bedürfen, um ein angekauftes Haus oder Grundstück vollständig zu erwerben, so darf der Ausschuß ihm diese Summe zusprechen.

VII. Sicherheit für vorgeschossenes Geld.

1. Wenn ein Mitglied die Befugniß erhalten soll, seinen Vorschuß zu erheben, so giebt er dem Verwalter nach folgendem Schema Auskunft, und Letzterer überantwortet dieselbe sofort den Beschauern, welche die darin erwähnten Grundstücke prüfen und darüber in der nächsten Zusammenkunft dem Ausschuß Vortrag halten.

„Name und Nummer des einen Vorschuß fordernden Mitgliedes . . . .

Lage und Beschreibung des Grundstückes, Anzahl der Zimmer, Flächenraum ꝛc. . . . .
Ob freies Eigenthum oder in Pacht . . . .
Im letzteren Fall, wie lange die Pacht noch läuft . . . .
Ob Originalpacht oder Afterpacht . . . .
Jährlicher Pachtbetrag . . . .
Wann zahlbar . . . .
Wem? Name und Adresse . . . .
Steuern und andere Abgaben mit spezieller Bezeichnung derselben und des Empfängers . . . .
Versicherung, und bei welcher Gesellschaft . . . .
Für welche Rente das Grundstück jetzt verpachtet ist oder, wenn nicht verpachtet, welche Rente billig anzunehmen ist . . . .
Zahlt der Besitzer oder der Pächter die Steuern? . . . .
Wie viel Vorschuß verlangt wird . . . .
Wie viel Vorschuß etwa früher schon darauf gewährt worden ist . . . .
Datum der Absendung dieses Nachweises an den Verwalter . . . .
Unterschrift des Mitglieds . . . ."

2. Sollten späterhin einmal zwei oder mehr Mitglieder es für angemessen erachten, passendere und größere Wohnhäuser zu bauen oder für sich zu kaufen, und von dieser ihrer Absicht schriftlich dem Ausschuß Kenntniß geben: so können sie sich mit einander vereinigen und eine Gasse oder Straße bauen, angemessen der Zahl der besagten vereinigten Mitglieder; jeder Theilnehmer muß in solcher zu erbauenden Gasse oder Straße jedoch ein gesondertes Eigenthum haben, entsprechend indessen den Satzungen der Gesellschaft.

3. Wenn der Ausschuß durch die Vorlagen in Bezug auf die Sicherheit zufriedengestellt ist, weist er den Verwalter an, dem fraglichen Mitglied diejenige Summe oder Summen auszuzahlen, welche es zu empfangen berechtigt ist, wenn dies Mitglied eine solche Pfandverschreibung der Grundstücke ausführt, wie der Sachwalter der Gesellschaft verlangt, und sie nebst allen sonst nothwendigen Urkunden im Einverständniß bei den Güterpflegern niederlegt — als eine Sicherheit für die besagte Gesellschaft auf diejenige Summe, die in dem betreffenden Dokument angegeben ist; der Verwalter leistet alsdann die entsprechende Zahlung. Und wenn ein Mitglied, wie angegeben, die Berechtigung erhält, seinen Antheil oder seine Antheile in Empfang zu nehmen, oder die Absicht hat, zu bauen: so soll es berechtigt sein, von der Gesellschaft das Geld zu erhalten, je nachdem der Bau vorschreitet, nämlich so und so viel für jedes Stockwerk bis zum Betrage der halben Summe, sobald das Gebäude unter Dach ist, und dann noch fernere Summen, wie es der Ausschuß für gerathen erachtet, nachdem vorher das Mitglied in der angegebenen Weise Sicherheit dafür bestellt hat, bis die Baulichkeiten beendet sind; letztere sind indessen derselben Beaufsichtigung und Genehmigung unterworfen, wie die schon fertigen Baulichkeiten.

4. Wenn ein Mitglied, bevor es die Berechtigung erhält, seinen Antheil oder Antheile zu empfangen, die Summe zu erfahren wünscht, welche der Ausschuß auf die zur Sicherstellung angebotenen Grundstücke vorzuschießen geneigt ist: so hat es in der oben angegebenen Form unter spezieller Angabe der Verhältnisse Nachricht davon zu geben; und nachdem Prüfung und Berichterstattung, wie oben angegeben, vor sich gegangen sind, wird der Verwalter dem gedachten Mitgliede mittheilen, welchen Vorschuß der Ausschuß auf die Grundstücke leisten will.

5. Sollte ein Theilhaber bei einer Versteigerung ein Grundstück erstehen wollen und die Unterstützung der Güterpfleger beantragen, um zur Beibringung des nöthigen Depositums befähigt zu werden: so darf der Ausschuß — nachdem ihm der Verwalter von der Absicht des Theilhabers Kenntniß gegeben — die Beschauer anweisen, das Grundstück zu besichtigen, und den Sachwalter, die Verkaufsbedingungen zu untersuchen, wenn nothwendig, auch den Besitztitel; dann erhält der Theilhaber von derjenigen Summe Kenntniß, die auf das Grundstück vorgeschossen werden könnte. Der Ausschuß kann darauf, wenn es der Theilhaber wünscht, einen Beamten deputiren, welcher dem Verkauf beiwohnt und (vorausgesetzt, daß der Theilhaber das qu. Grundstück für einen Preis kaufen kann, welcher den ihm zu gewährenden Vorschuß nicht übersteigt) den Betrag der bei dem Verkauf zu deponirenden Summe auf die Bankers der Gesellschaft anweist; die Güterpfleger haben diejenige Sicherheit an sich zu nehmen, welche der Sachwalter ihnen bezeichnen wird, und den Ueberschuß über das zu zahlende Kaufgeld vorzuschießen, wenn die Uebergabe oder Verpfändung stattgefunden hat. Sollte der Theilhaber eine höhere, als die vom Ausschuß vorgesehene Summe bieten, so muß er die Differenz in die Hände des Beamten oder Güterpflegers oder Deputirten niederlegen, der die Gesellschaft vertritt.

6. Sollte ein der Gesellschaft verpfändetes Grundstück belastet sein mit einer Haupt-, Grund- oder andern Rente oder Belästigung, so liefert das Mitglied, dem das Grundstück gehören soll, dem Verwalter eine Nachweisung über den Betrag der Rente, den Namen und die Adresse der Person, an welche, und des Tages resp. der Tage, zu welchen die Zahlung fällig ist. Auch sendet er von Zeit zu Zeit dem Verwalter ein Anerkenntniß oder Schein über geleistete Zahlung, und zwar nicht später als sieben Tage nach dem Fälligkeitstermine, widrigenfalls er um 5 Sh. gestraft wird; und falls die Hauptrente nicht gehörig gezahlt wäre, sollen die Güterpfleger verfügen, daß deren Betrag von dem Verwalter aus den Mitteln der Gesellschaft vorgeschossen werde, worauf Letzterer Zahlung leistet, die dann bei der nächsten Zusammenkunft von dem qu. Mitglied zu erstatten ist.

7. In keinem Fall soll ein Grundstück als genügende Hypothek für von der Gesellschaft dargeliehenes Geld angesehen werden, das schon mit einer frühern Hypothek (ausgenommen für die Gesellschaft selbst) belastet ist, oder wovon für den Zeitraum mehrerer Jahre eine bis aufs Aeußerste angespannte Jahrespacht zu entrichten ist.

8. Wenn ein Güterpfleger einen Antheil kauft oder irgend eine ihn selbst be-

treffende Handlung vornimmt, so werden alle Sicherheiten und Vorlagen dem andern jeweiligen Güterpfleger unterbreitet.

9. (fällt aus).

10. Sollte ein Mitglied nach Empfang eines Theils seines Antheils oder seiner Antheile das Haus, auf welches ein Vorschuß geleistet worden ist, zum Nachtheil der Gesellschaft unvollendet lassen: so haben die Güterpfleger vierzehn Tage nach Bescheidung des Mitgliedes über ihre Absicht die Freiheit, entweder (wie nachstehend bestimmt) die erwähnten Baulichkeiten zu verkaufen oder eine oder mehrere Personen zu deren Vervollständigung und Vollendung auf Unkosten und zur Last des Mitgliedes zu verwenden und den Verwalter anzuweisen, daß er die erforderlichen Summen Geldes zu diesem Zwecke vorstrecke.

11. In das Hypotheken-Instrument sind folgende Klauseln 2c. aufzunehmen .... (Mit Rücksicht auf die Verschiedenheit der deutschen Hypotheken-Gesetzgebung von der englischen hier ausgelassen.)

VIII. Befugniß, verpfändete Grundstücke zu verkaufen, zu vertauschen oder loszukaufen.

1. Wenn ein Mitglied dieser Gesellschaft, welches auf seinen Antheil oder Antheile einen Vorschuß erhalten und die Sicherstellung der Wiederbezahlung desselben auf seine Grundstücke übernommen hat, letztere verkaufen will: so ist es dem Käufer gestattet, dieselben nebst der Schuld an die Gesellschaft zu übernehmen und ihr von da ab verantwortlich zu sein für die Entrichtung der übernommenen Einzahlungen, wenn diese fällig werden.

2. Wünscht ein Mitglied sein Grundstück von dieser Schuld an die Gesellschaft zu befreien, so ist es dem Theilhaber erlaubt: den oder die Antheile oder die darauf noch unbezahlten Beträge auf andre Grundstücke von angemessenem Werth zu übertragen, nachdem Ausschuß und Beschauer ihr Einverständniß damit kundgethan haben und die erforderliche Sicherheit durch jene andern Grundstücke bestellt ist — Alles auf Kosten des Requirenten. Die jeweiligen Güterpfleger entlassen und übertragen dann die Grundstücke, an deren Stelle nun andre getreten sind. Im ersten Fall (VIII. 1) entlasten sie ebenso, aber auf Kosten des Antragstellers, diesen von allen künftigen Verbindlichkeiten in Betreff der auf übernommene Antheile schuldigen Gelder, welche durch die obenerwähnten verkauften Grundstücke sichergestellt sind.

3. Sofern ein Mitglied dieser Gesellschaft seinen Antheil oder seine Antheile oder einzelne davon empfangen hat und nun wünschen möchte, die Sicherheiten einzulösen, auch die Güterpfleger davon benachrichtigt: so werden diese hierdurch bevollmächtigt und mit der Befugniß versehen, das Guthaben gemäß den Tafeln und Satzungen der Gesellschaft in Empfang zu nehmen, und zwar entweder in einer einzigen Zahlung oder an den vom Ausschuß mit dem Mitgliede vereinbarten Terminen. Ist die Zahlung des Guthabens sammt allen auf die betreffenden Antheile verwirkten Strafen erfolgt, so haben die Güterpfleger dem Gesetze gemäß alle in ihrem Verwahrsam befindlichen Urkunden und sonstigen auf die

Sicherheit bezüglichen Dokumente dem Mitgliede zu überantworten und auf dessen Kosten eine Quittung oder Anerkenntniß auf solchen Hypothekenschein zu schreiben.

IX. (Versicherung von Grundstücken.)

X. (Die Güterpfleger dürfen Anleihen machen.)

XI. Uebertragung von Antheilen.

1. Jeder Theilhaber hat das Recht, auf vorhergehende schriftliche Nachricht an den Verwalter, gemäß folgender Form, seinen Antheil oder den Anspruch auf Vorschüsse an eine andre Person zu übertragen, welche vom Ausschuß zugelassen wird, und zwar nach Zahlung etwaiger Strafgelder mit allen andern Lasten und Verbindlichkeiten. Die Uebertragungsgebühr hat er mit 1 Sh. pro Antheil zu entrichten.

2. (Form des dieserhalb zu stellenden Antrags.)

3. (Form des Uebergabe-Vertrages.)

XII. (Austritt der Mitglieder.)

XIII. (Tod, Rücktritt ꝛc. der Güterpfleger.)

XIV. (Ernennung neuer Güterpfleger.)

XV. Recht der Appellation.

Jeder Güterpfleger, Ausschußmitglied oder sonstige Beamte, der durch den Ausschuß bestraft oder von seinem Amt entfernt worden ist, kann an eine allgemeine oder besondere Generalversammlung der Gesellschaft appelliren, wozu er sieben Tage vorher dem Verwalter Nachricht davon gibt; und zwar trägt er die Kosten der Versammlung, außer wenn diese anders darüber bestimmt. Werden die Kosten nicht gezahlt, so sind dieselben wie rückständige Beiträge zu behandeln.

XVI. Art der Abstimmung.

Wo nicht ausdrücklich anders bestimmt ist, werden die Beamten erwählt und alle Fragen entschieden durch Mehrheit der Stimmen, und die Meinung der Versammelten wird durch Händeschau ermittelt. Kein Mitglied hat mehr als eine Stimme, und bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsteher, der auch die Abstimmungsweise festsetzt. Sobald mindestens zwölf Mitglieder schriftlich die Kugelung verlangen, muß diese vorgenommen werden.

XVII. (Neue Satzungen und Aenderung der bestehenden.)

XVIII. Schiedsrichterliche Entscheidungen.

Der jeweilige Ausschuß entscheidet alle etwa entstehenden Streitigkeiten über den Sinn gegenwärtiger Satzungen oder einzelner Punkte oder der etwaigen Ver-

änderungen oder Zusätze, welche etwa daran vorgenommen werden, zwischen den Güterpflegern, Beamten und andern Mitgliedern dieser Gesellschaft. Erkennen die Betheiligten solche Entscheidung an, so wird sie endgültig. Beruhigen die Betheiligten aber sich dabei nicht, so wird dem Gesetze gemäß auf Schiedsspruch zurückgegangen. Die Schiedsrichter werden durch die erste Versammlung dieser Gesellschaft nach Eintragung dieser Satzungen ernannt, so zwar daß keiner von ihnen direkt oder indirekt an den Vortheilen der Gesellschaft betheiligt sein darf. In jedem Streitfalle werden ihre Namen auf Papierstreifen geschrieben und diese in eine Büchse oder Glas gethan, und die drei ersten von der klagenden Partei oder dessen Beauftragten gezogenen Namen sind Schiedsrichter für den Streitfall. Wer auf schiedsrichterliche Entscheidung anträgt, hat 10 Sh. behufs bereiter Zahlung der Unkosten des Schiedsspruchs beim Verwalter oder Schreiber zu deponiren. Im Falle des Todes oder Austritts eines Schiedsrichters wird dessen Stelle vorläufig durch den Ausschuß besetzt, bis die nächste Jahresversammlung die eigentliche Wahl vornehmen kann.

XIX. Ungebührliches Verhalten der Mitglieder.

1. Wenn ein Mitglied während der Geschäftszeit betrunken ist oder sich unordentlich aufführt, die Redefreiheit durch Schimpfworte mißbraucht, flucht, ein andres Mitglied zum Kampfe herausfordert oder thätlich angreift: so soll es für solches Aergerniß eine Geldbuße von 5 Sh. erleiden.

2. Unterbricht Jemand einen Redner, nachdem er durch den Vorsteher zur Ordnung gerufen ist, so soll er um 1 Sh. gebüßt werden.

XX. (Tod von Theilhabern.)

XXI. Loosziehung unbeanspruchter Antheile.

1. Werden einmal (überschüssige) Gelder der Gesellschaft von den Theilhabern nicht zu Vorschüssen in Anspruch genommen, so setzt der Ausschuß eine Kugelung (ballot) an, und diejenige Person, welche dadurch als verpflichtet zur Annahme eines Antheils bezeichnet wird, muß denselben dann gemäß der Satzung in Betreff des Austritts an sich nehmen. In keinem Falle jedoch ist Jemand gezwungen, bei einer Kugelung mehr denn ein Fünftel eines Antheils zu nehmen.

2. Ein Theilhaber, welcher infolge der Kugelung oder durch Zurückziehung einen Fünftelantheil genommen hat, ist der Kugelung für jeden Antheil nicht eher wieder unterworfen, als bis sämmtliche unbeanspruchte Antheile in gleicher Weise ballotirt sind.

XXII. Besondere Rechnungen.

1. Die Geldangelegenheiten dieser Gesellschaft werden auf zwei Rechnungen abgemacht. Eine heißt die Generalrechnung und umfaßt die Beträge aller an die oder von der Gesellschaft bezahlten Gelder mit Ausnahme von Anleihen; die andre, Leihrechnung genannt, nimmt die empfangenen und verabreichten Darlehne auf.

2. Bei jeder Jahresversammlung dieser Gesellschaft wird eine Vermögensberechnung vorgelegt, welche den wahren Stand ihrer Fonds darstellt, und zugleich empfangen die Mitglieder ihren Gewinnantheil oder bezahlen ihren Verlustantheil in folgender Weise. Der Betrag ist von jeder Jahresversammlung zu bestimmen, und zwar (Gewinn oder Verlust) im Verhältniß zu einem Betrage pro Antheil für jedes Jahr, während dessen die Antheile in der Gesellschaft gewesen sind, die beiden ersten Jahre jedoch ausgenommen. Ist der jährlich auf jeden Antheil schuldige Betrag festgestellt, so bleibt er in Kraft bis zur nächsten Jahresversammlung und wird ausgezahlt oder eingezogen, wenn das Mitglied solche Antheile aus der Gesellschaft herauszieht. Ein früher eingetretener Antheil zahlt oder empfängt den alsdann schuldigen Verlust- oder Gewinnbetrag.

3.—4. (Fehlen.)

5. Die Rechnungen dieser Gesellschaft werden unmittelbar nach den letzten Versammlungen in den Monaten Februar, Mai, August und November jedes Jahres durchgesehen, dem Ausschuß vorgelegt und jährlich mit Spezialnachweisungen veröffentlicht. Das Inventar wird unter Leitung des Ausschusses aufgenommen, vom Vorsteher, Verwalter, Schreiber und Rechnungsführern unterzeichnet und eine Kopie jedem Mitgliede spätestens vier Tage vor der Jahresversammlung verabfolgt.

6. Die Beiträge jedes Mitgliedes werden in dem betreffenden Eintragebuch am Ende jedes Jahres summirt und die Bücher den Beamten übergeben, ebenso alle von denjenigen Personen gehaltenen Bücher, welche Geld niedergelegt haben, so früh als möglich nach erfolgtem Abschluß und Benachrichtigung durch die Beamten. Mitglieder, welche ihre Bücher nicht binnen 28 Tagen nach Empfang jener Anweisung übergeben, zahlen 2 Pce, und solche, welche sie ohne Aufaddirung übergeben, 1 Penny Strafe. Die Rechnungsführer vergleichen die eingesandten Bücher mit dem Hauptabschluß der Parteien, prüfen die entsprechenden Rechnungen und unterzeichnen, wenn übereinstimmend, das Hauptbuch und die Büchelchen. Die Rechnungsführer erhalten für jede Quartalsdurchsicht den fünfzehnten Theil derjenigen Summe, welche für die Verwaltung während desselben Vierteljahres verausgabt ist, und sie theilen sich gleichmäßig in diesen Betrag.

XXIII. Dauer der Betheiligung.

Die Fonds der Gesellschaft gehören deren Mitgliedern im Verhältniß zur Dauer ihrer Mitgliederschaft, und wenn eines Mitglieds Antheil 120 Pfd. St. beträgt, so soll er ihn herausnehmen. Will er länger Mitglied dieser Gesellschaft bleiben, so muß er wieder eintreten und das übliche Eintrittsgeld nebst andern Gebühren entrichten, als wäre er nie Mitglied zuvor gewesen. Und hatte er seinen Vorschuß erhalten, so werden ihm seine Besitzurkunden und der Empfangschein über die Hypothek in Gemäßheit der Parlamentsakte wieder zugestellt.

XXIV. (Gelöscht.)

XXV. (Schadloshaltung der Beamten.)

XXVI. (Berechtigung, die Gesellschaft aufzulösen.)

XXVII. (Bedeutung gewisser Ausdrücke.)

XXVIII. (Formular der Quittung auf den Hypothekenschein.)

XXIX. Vertrag.

Alle dieser Gesellschaft beitretenden Parteien werden durch deren Satzungen gebunden und so angesehn, als ob sie ihre Zustimmung dazu gegeben haben; und sie sollen diese Satzungen und wechselseitigen Vertrag oder Uebereinkunft unterschreiben.

(Folgt der Vertragsschluß sammt Unterschriften und der Eintragungsvermerk des Sparkassen-Registrators.)

Nebenbestimmungen

für die Regelung von Zweigen und Zweigagenten.

(Dieselben betreffen: a) die Agenten, b) die Vögte, c) die Prüfung der Rechnungen, d) die Angabe der Zweige.)

Anhang.

A. Unterweisungen für den Sachwalter und Bemerkung für die Mitglieder.
B. Unterweisungen für die Beschauer.

Stand eines Antheils am Schluß jedes Jahres.

Jahre.	Baar bezahlt ist		Zuschlag an Zinsen			Zeitlicher Werth künft. Zahlungen.			Summe des wirklichen Werths u. d. künft. Zahlungen.			Rückzahlung auf genommene Antheile jährlich Kapital.			Zinsen.		
	Lstrl.	Sh.	Lstrl.	Sh.	Pce.	Lstrl.	Sh.	Pce.	Lstrl.	Sh.	Pce	Lstrl.	Sh.	Pce.	Lstrl.	Sh.	Pce.
0 . .	—	—	—	—	—	65	12	4	65	12	4	—	—	—	—	—	—
1 . .	6	10	—	3	—	61	19	7	68	12	7	3	12	9	2	17	3
2 . .	13	—	—	12	2	58	3	9	71	15	11	3	15	10	2	14	2
3 . .	19	10	1	7	8	54	4	2	75	1	10	3	19	7	2	10	5
4 . .	26	—	2	9	10	50	1	3	78	11	1	4	2	11	2	7	1
5 . .	32	10	3	19	—	45	14	6	82	3	6	4	6	9	2	3	3
6 . .	39	—	5	15	—	41	3	10	85	19	3	4	10	8	1	19	4
7 . .	46	10	7	19	7	36	8	7	89	18	2	4	15	3	1	14	9
8 . .	52	—	10	11	9	31	9	2	94	—	11	4	19	5	1	10	7
9 . .	59	10	13	12	3	26	5	4	98	7	7	5	3	10	1	6	2
10 . .	65	—	17	1	7	20	16	6	102	18	1	5	8	10	1	1	2
11 . .	72	10	20	19	10	15	2	11	107	12	9	5	13	7	—	16	5
12 . .	78	—	25	7	10	9	3	10	112	11	8	5	19	1	—	10	11
13 . .	84	10	30	5	10	2	19	4	117	5	2	6	4	6	—	5	6
13⁶/₁₃	87	10	32	14	7	—	—	—	120	4	7	2	19	4	—	—	8

Summe des zurückgezahlten Betrages an Kapital 65 Lstrl. 15 Sh. 4 Pce., an Zinsen 21 Lstrl. 17 Sh. 8 Pce., zusammen 87 Lstrl. 10 Sh.

Jährliche Erfolge der Gesellschaft.

Gesellschafts-Jahre.	Mitglieder traten ein		Vorgeschossene Antheile	
	Zahl.	mit Antheilen.	Zahl.	Lstrl.-Betrag.
1stes	1 099	1 980	220 2/5	14 287
2tes	1 110	2 358 1/5	432 1/5	27 953
3 "	1 114	2 369 2/5	474 4/5	31 021
4 "	1 349	2 716 1/5	645 1/5	32 702
5 "	1 289	3 015 2/5	422 1/5	30 328
6 "	1 041	2 366 4/5	649 3/5	37 253
7 "	1 008	2 324	567 1/5	36 814
8 "	1 310	2 976 1/5	757	47 267
9 "	1 690	3 291 1/5	745 3/5	47 407
10 "	1 294	2 571	579 2/5	35 030
11 "	1 703	3 652 3/5	574 1/5	36 704
12 "	2 120	4 265 4/5	769 4/5	50 852
13 "	1 912	4 361	1 121 1/5	71 680
Summe	17 883	38 247 4/5	7 958 4/5	499 297

Die Einnahmen der Gesellschaft seit ihrem Bestehen haben 966 776 Lstrl. betragen, und die Anzahl der Antheile am Schluß des 13ten Jahres war 12 357.

Die auf dem Prinzip der Selbsthülfe beruhende Baugenossenschaft.

Der Beschluß, welchen der siebente Kongreß deutscher Volkswirthe zu Hannover auf Antrag seiner Kommission am 25. August 1864 über die Häuserbaugenossenschaften gefaßt hat, beschäftigt sich sowohl in den Erwägungsgründen, als auch in dem eigentlichen Tenor mit den auf Selbsthülfe beruhenden Baugenossenschaften. Es stellt unter andern die Erwägung auf:

> „daß das System der genossenschaftlichen Selbsthülfe zum Zweck der Erwerbung eines eigenen Besitzthums auch auf die Herstellung angemessener und gesunder Arbeiterwohnungen Anwendung findet"

und beauftragt die von ihm besonders eingesetzte Kommission:

> „sich über die der Bildung solcher Genossenschaften etwa entgegenstehenden gesetzlichen und administrativen Hindernisse, wie über die Mittel und Wege zu deren Beseitigung zu unterrichten."

Ich habe nun übernommen, in Ansehung dieser auf dem Prinzip der Selbsthülfe beruhenden Baugenossenschaften für den volkswirthschaftlichen Kongreß ein Gutachten abzugeben.

Wenige Tage vor dem vorjährigen Kongresse (am 17. August 1864) wurde dieselbe Frage auf dem allgemeinen Vereinstage der deutschen Erwerbs- und Wirthschaftsgenossenschaften zu Mainz angeregt und der Beschluß gefaßt:

> „Die Frage der Gründung von Arbeiterwohnungen auf genossenschaftlichem Wege auf die Tagesordnung des nächsten allgemeinen Vereinstags zu setzen und darüber schriftlich Bericht erstatten zu lassen."

Da mir von der Anwaltschaft und dem engeren Ausschusse der Genossenschaften auch dieser Bericht übertragen ist, so fallen beide Arbeiten ziemlich zusammen. Das Gutachten für den volkswirthschaftlichen Kongreß ist aber

nur ein Theil einer größeren und weiteren Untersuchung, während der für die Genossenschaften bestimmte Bericht zur Erörterung der genossenschaftlich-technischen Fragen in einem Kreise von Männern, welche sämmtlich Leiter bestehender Genossenschaften sind, die Grundlage bieten soll. Aus diesem Grunde erschien es mir doch angemessen, mich hier nicht auf eine Wiederholung des in der Innung der Zukunft Nr. 14 und Nr. 15 abgedruckten, beziehungsweise im Druck befindlichen Berichts zu beschränken, sondern in dem gegenwärtigen Gutachten auf einzelne für jenen Bericht weniger interessirende Gesichtspunkte spezieller einzugehen, dahingegen die mehr genossenschaftsich-technischen Fragen kürzer abzufertigen.

Die genossenschaftliche Selbsthülfe ist kein Universalheilmittel für alle möglichen wirthschaftlichen Uebel. Auch auf denjenigen Gebieten, wo sie bereits die glänzendsten Erfolge aufweisen kann, ist ihre gedeihliche Wirksamkeit abhängig von vielen Vorbedingungen, die zum Theil örtlich und landschaftlich verschieden sind. Darüber werden sich gerade Diejenigen am wenigsten täuschen, welche sich längere Zeit an der genossenschaftlichen Bewegung thätig betheiligt haben. Es kommt daher in dem gegebenen Falle vor allen Dingen darauf an, die Bedingungen und Voraussetzungen näher zu bestimmen, unter denen die genossenschaftliche Selbsthülfe auf die Wohnungsnoth der arbeitenden Klassen, wo sie vorhanden ist, abhelfend einzuwirken vermag.

Will man zur Beseitigung eines vielfach empfundenen Uebels Vorschläge machen, welche sich nicht auf einen bestimmten Ort oder auf eine bestimmte Gegend beschränken, so wird man zunächst

dieses Uebel statistisch genauer feststellen,

sodann

die Ursachen desselben zu erforschen

und endlich die verschiedenen Heilmittel ihrer Anwendbarkeit nach zu prüfen haben.

Was nun die genauere statistische Feststellung der Wohnungsnoth anlangt, so werden wir von der Statistik in den meisten für uns wesentlichen Punkten im Stich gelassen. Engel *) setzt mit Recht auseinander, daß die Dichtigkeitsziffer, also der Quotient, welcher sich bei der Division der Einwohnerzahl eines Ortes oder Landes durch die Wohnhäuserzahl ergiebt, unzureichend ist, daß man auch nicht blos die quadratische Fläche der Hausstellen, sondern den ganzen kubischen Raum der Häuser kennen müßte, um über die Wohnungsweise der Bewohner von verschiedenen Sitten und Gebräuchen in verschiedenen Gegenden ein untrügerisches Bild zu gewinnen.

---

*) Zeitschrift des königl. preuß. statistischen Büreaus 1860, S. 44.

Da es sich bei unserer Untersuchung nur um Deutschland handelt, also um ein Land, in welchem Sitte und Brauch gerade in Betreff des Grundeigenthums doch von gewissen übereinstimmenden nationalen Grundanschauungen geleitet werden, so würden wir schon zufrieden sein, wenn wir statistische Nachrichten über die Zahl der Wohnhäuser und der darin vorhandenen bewohnbaren Zimmer hätten; allein auch in diesen Beziehungen liegen uns nur ganz vereinzelte Materialien vor. Diese sind also höchstens geeignet, die auf Grund von Beobachtungen und Thatsachen aufgestellten Vermuthungen zu unterstützen oder zu widerlegen.

Im Allgemeinen wird man zu der Annahme berechtigt sein: Je wirthschaftlich unfreier und gebundener ein Land ist, oder je länger es den Hindernissen der freien Arbeit und des freien Erwerbs ausgesetzt war, desto schlechter werden auch seine Wohnungen sein. Je länger wirthschaftliche Uebel, als da sind Unfreiheit der Person und des Grundeigenthums, Beschränkung in der Verfügung über dasselbe — in Ansehung der Veräußerung, Vererbung und Theilbarkeit —, Befestigung des großen Grundbesitzes durch Lehn- und Fideikommiß-Eigenschaft, Begünstigung der todten Hand, Erschwerung des Niederlassungsrechtes, der Neuansiedlung, der Zugfreiheit, der Verheirathungen, Beschränkung der Gewerbefreiheit, des Zinsfußes und dergleichen, je länger solche Uebel auf der Bevölkerung eines Landes lasten oder gelastet haben, desto ungünstiger werden sich die Zahlen für dasselbe herausstellen bei der Vergleichung mit andern Ländern nicht blos in Beziehung auf Sterblichkeit, Ehescheidungen, uneheliche Kinder, Verbrechen, Selbstmorde, Schulkenntnisse, Sparkassenbücher u. s. w., auch in Beziehung auf die Güte der Wohnungen. Diese Annahme findet durch alle Zahlennachweisungen ihre Bestätigung. Schon Lette hat darauf hingewiesen,*) daß die Menschen auf dem platten Lande in den schwachbevölkertsten Kreisen der östlichen Provinzen Preußens in den einzelnen Wohnhäusern dichter zusammengedrängt wohnen, als in den dicht bevölkertsten Regierungsbezirken des Rheinlandes. Die aus statistischen Tabellen berechneten Zahlen bestätigen es vollkommen. Noch heute kommen auf ein Privatwohnhaus in dem menschenarmsten Regierungsbezirk Köslin, der viele Rittergüter und Tagelöhner, aber nur wenige und kleine Städte und so gut wie gar keine Industrie besitzt, 10,5 Menschen, dahingegen in dem dichtbevölkertsten industriellen Regierungsbezirk Düsseldorf trotz des mächtigen Anwachsens seiner Bevölkerung immer erst 8,5 Menschen. Wie mit den einzelnen Regierungsbezirken, verhält es sich auch mit den ganzen Provinzen. Wir haben aber allen Grund zu der Annahme, daß dies Verhältniß keines-

*) Lette: Vertheilung des Grundeigenthums 1858, S. 172.

wegs immer dasselbe gewesen ist. Aus den Zahlen aller Gebäude und der Bevölkerung in den einzelnen Provinzen, wie sie aus Engel's Publikationen vorliegen, berechnen wir, daß durchschnittlich auf ein Gebäude (öffentliche und gewerbliche und landwirthschaftliche Privatgebäude mitgerechnet) im Jahre 1816 im Pommern 3,0, in Schlesien 3,4, in Rheinland 3,9, in Sachsen 2,7, dahingegen 1858 in Pommern 4,3, in Schlesien 4,0, im Rheinland 3,3, und in Sachsen 2,9 Menschen kamen. Daß dabei die Verschiedenheit der Agrarverhältnisse weit mehr, als die Industrie mitgewirkt hat, wird zweifelloser, wenn man sich die Wohnungsverhältnisse in demjenigen deutschen Lande ansieht, welches sich zur Exemplifizirung bei allen möglichen sozialen Mißständen vorzugsweise eignet. Aus Mecklenburg wird bezeugt, daß „die Zahl der Wohnungen bei den patriarchalischen Zuständen sehr beschränkt ist, und daß vielfältig die Leute aus Mangel an anderweitiger Wohnung (Häusung) bleiben müssen, wo sie sind und ihre Vermiether (ihre Herren) sich ihrer nicht entledigen können." *) Die Zahlen sind aber unseres Wissens nur aus dem Haupttheile des Herzogthums Strelitz, dem Lande Stargard, bekannt, in welchem 1860 nur 2002 Menschen auf der Quadratmeile lebten. Daselbst wurden in demselben Jahre

	auf ein Gebäude	auf eine Wohnung
in den Städten	9,03	4,05
im Domanium	10,13	5,33
im Ritterschaftlichen	11,25	5,84
überhaupt	9,87	4,81 Bewohner

gezählt **). In Meklenburg-Schwerin, wo auf die Quadratmeile im Domanium 2000, im Ritterschaftlichen 1300, im ganzen Lande 2240 Menschen wohnten, würden die Verhältnißzahlen wohl nicht sehr abweichend lauten — und das trotz der starken Auswanderung und des Arbeitermangels.

Wenn hier bei der Gegenüberstellung von Meklenburg und Pommern einerseits und Sachsen und Rheinland andererseits auf die Agrarverhältnisse Gewicht gelegt wird, so wird schwerlich die Behauptung aufgestellt werden, daß trotz der Dichtigkeitsziffern die ländlichen Tagelöhner in den erstgenannten Gegenden besser wohnen, als die Fabrikarbeiter und ländlichen Tagelöhner in Rheinland und Sachsen. Im Gegentheil weiß ein Jeder, welcher Sitte und Brauch im Osten und Westen Preußens nur oberflächlich kennt, daß 1816, als im Rheinland weniger Häuser als in Pommern existirten, die

*) Nizze: Volkswirthschaftliche Zustände in Meklenburg (Rostock 1861) S. 68.

**) Franz: Handbuch der Statistik. Oestreich, Preußen, Deutschland und die Schweiz. 1864, S. 186.

rheinische Brvölkerung darum nicht schlechter als die pommersche gewohnt haben kann.

Es ist hirebei auf einen wesentlichen Unterschied aufmerksam zu machen. Von einer „Abhülfe", welche für „das Bedürfniß der arbeitendan Klassen nach zweckmäßigen und guten Wohnungen" zu schaffen ist, kann eigentlich nur da die Rede sein, wo jene Klassen dies Bedürfniß wirklich empfinden. Wer sich in einem Schweinestall nicht eben unbehaglich fühlt, — wie man dies leider noch immer von einem sehr großen Theil der Arbeiterbevölkerung polnischer Nationalität in Oberschlesien, Posen und Preußen sagen muß — der hat noch kein Bedürfniß nach einer guten menschenwürdigen Wohnung, dem muß man dies Bedürfniß erst anerziehen. In den zurückgebliebensten ländlichen Gegenden Pommerns und Meklenburgs und des deutschen Theiles von Preußen und Posen sieht es jedenfalls schon weit besser aus. Ueberall, wo ein Deutscher eine noch so elende Hütte aufschlägt, ist er auch bestrebt, ihr ein gewisses behagliches, freundliches Aeußere zu geben. In dem armseligsten deutschen Dorfe Oberschlesiens stehn an jedem Fenster Blumen, die man in den slavischen Dörfern vergeblich sucht.

Wo die Wohnungen mit der niedrigen Kulturstufe ihrer Bewohner harmoniren, kann man auch nicht von „Wohnungsnoth" reden. Diese beginnt erst, wenn mit den gehobeneren Lebensanschauungen das Bedürfniß entstanden ist und sich dessen Befriedigung Hindernisse entgegenstellen. Wohnungsnoth ist übrigens kein Produkt der modernen Industrie. Sie existirt, so lange die Welt steht. Und doch sind die menschlichen Wohnungen aller Klassen der Bevölkerung ohne Zweifel von Jahrhundert zu Jahrhundert besser geworden.*)

---

*) Die Wohnungen unserer Altvordern, von denen Tacitus berichtet (Germania 16), namentlich die mit Dünger bedeckten unterirdischen Höhlen, welche als Winterquartiere zum Schutz gegen die Kälte neben den einzeln gelegenen, nicht aus Ziegelsteinen, sondern aus einer informis materia hergestellten Wohnhäusern errichtet wurden, zeugen von nicht sehr kultivirten Gewöhnungen. Die verkommensten, vagirenden Arbeiter des Beuthener Kreises kriechen doch nur aus Mangel an einem andern Obdach, nicht aus Liebhaberei, im Sommer mit Weib und Kind in „niedrige höhlenartige Erdhütten", wo man sie „häufig bei nassem Wetter in feuchtem Schlamme versunken, bei trocknem Sonnenschein in dumpfer Sticklust" vorfand. (Solger, der Kreis Beuthen, 1860.)

Die Wohn- und Schlafzimmerräume einer märkischen Sumpfburg oder eines fränkischen Bauerbenschlößchens zur Zeit der Minnesinger und des Faustrechts boten den stolzen Rittern und hehren Frauen mit ihren Dienstmannen und Jungfräuleins für den Winter gewiß oft einen so dumpfen, feuchten, ungesunden und schmutzigen Aufenthalt, daß die Familie manches deutschen Lohnarbeiters der Gegenwart sich ekeln würde, hineinzuziehen.

Eine Bauerwohnung in der ersten Hälfte des 17. Jahrhunderts schildert uns gar an-

Um uns mit den ländlichen Tagelöhnern der unkultivirteren Gegenden Deutschlands hier gleich vollständig abzufinden, wollen wir hervorheben, daß ihnen, auch bei aller Anleitung, der Weg zur genossenschaftlichen Selbsthülfe zur Beschaffung guter Wohnungen wohl noch lange verschlossen bleiben wird. Freilich muß die gegenwärtige Zeit unsers Erachtens vielfach zur Verbesserung der Wohnungen gerade der ländlichen Arbeiter führen, und zwar ohne deren Zuthun. In vielen reinen Ackerbaudistrikten Norddeutschlands — nicht blos in Meklenburg — wird der Mangel an ländlichen Arbeitern von Jahr zu Jahr empfindlicher. Die Zeit, wo die großen Grundbesitzer in der preußischen Volksvertretung ernsthaft über Einführung eines Einzugsgeldes für die Landgemeinden diskutirten, ist vorüber und wird schwerlich wiederkehren. Gerade fleißige Arbeiter wandern aus oder strömen den Industriestätten zu. Hier verdienen sie höheren Lohn, wenngleich mit schwererer Arbeit, als diejenige ist, zu der sie sich bei der Landwirthschaft verstehen. Bringen manche anfänglich auch den höhern Verdienst durch, — allmälig mehrt sich doch die Zahl derjenigen, welche bessere Gewohnheiten annehmen. Nur die schlechteren Elemente kehren nach der Heimath zurück. Sogar solche Landwirthe, welche in Uebereinstimmung mit ihrem wahren Interesse die Pflichten des Arbeitgebers ernst und gewissenhaft auffassen und sich ihrer sittlichen Verantwortlichkeit bewußt sind und deshalb bisher weniger über ihre „Leute" zu klagen hatten, als die leider gleichgültige oder wohl gar gewaltthätige und rohe Mehrzahl der „Herren", suchen sich jetzt vergeblich einen festen Stamm tüchtiger, ehrlicher, zuverlässiger Arbeiter zu schaffen. Nur das eigene Interesse könnte die Arbeiter an die Arbeitsstätte fesseln, aber man kann von ihnen nicht verlangen, daß sie (besser als ihre Herren) das eigene Interesse richtig erkennen. Dazu gehören wirthschaftlich höher stehende Arbeiter, als die meisten ländlichen Arbeiter bisher sind, und auf eine höhere Stufe der Bildung und Sittigung lassen sich Menschenklassen nicht plötzlich heben. Inzwischen werden die Landwirthe gern oder ungern den volkswirthschaftlichen

---

muthig Simplicissimus. Der Palast seines Knän „mit Lehm gemalet und statt des unfruchtbaren Schiefers, kalten Bleis und rothen Kupfers mit Stroh bedeckt, worauf das edel Getraid wächst" hatte eine Mauer von Eichenholz; seine „Zimmer, Säle und Gemächer hatte er von Rauch ganz erschwärzen lassen," die „Tapezereien" wob die Spinne, die Fenster waren dem „Sankt Nitglas gewidmet" und mit Papier verklebt. Dies Wohnhaus gehörte zwar zu einem Hofe in einer traurigen Gegend („an einem sehr lustigen Ort," im Spessart, „allwo die Wölfe einander gute Nacht geben"), aber der Knän war doch wohlhabend, er hielt Knecht und Magd, hatte Ochsen und eine Heerde Schafen, Ziegen und Säue, mancherlei Geräth und dazu erspartes Geld. Im Verhältniß zu diesem Wohlstand war augenscheinlich das Wohnungsbedürfniß sehr gering.

Lehrkursus praktisch durchzumachen haben*); wer nicht erst durch Schaden klug werden will, dem wird nichts übrig bleiben, als daß er jedem tüchtigen Arbeiter die Heimath lieb mache, vor allen Dingen es ihm erleichtere, eine schmucke Wohnung mit etwas Garten und Acker zu erwerben, damit er aus eigenem Antriebe daheim bleibt, nicht als ein an die Scholle gebundener feudaler Hindersasse, sondern als ein wirthschaftlich freier Mann.

Soweit sich in der Bedürfnißlosigkeit der arbeitenden Klassen selbst die Ursache des Wohnungsmangels findet, ist von der Frage nach den Mitteln zur Beseitigung desselben abzusehen. Es kann zur Feststellung des Gebiets, auf dem die genossenschaftliche Selbsthülfe thätig sein kann, nur der von den Betheiligten wirklich empfundene Mangel in Betracht kommen. In Preußen und in andern deutschen Ländern, aus denen darüber Zahlen vorliegen, wächst die Zahl der Wohnhäuser langsamer, als die Zahl der Bevölkerung. Wenn schon in der Beschaffenheit und in den Raumverhältnissen der Wohnhäuser eine erhebliche Besserung anzunehmen ist, so wird dadurch die Differenz doch schwerlich gedeckt werden. Wirkliche Klagen über zunehmenden Mangel an Arbeiterwohnungen kommen fast aus allen solchen Gegenden, namentlich Städten, wo die Bevölkerung in Folge der Verkehrsverhältnisse schnell anwächst. Bei einer Anzahl größerer Städte, und gerade denjenigen, in welchen die allerschlechtesten Wohnungsverhältnisse vorhanden sind, wie Magdeburg, Stettin, Posen, Königsberg, liegt die Ursache in ihrer Eigenschaft als Festung; die schlechtesten und theuersten Wohnungen müssen da vorhanden sein, wo die Ausdehnung der Wohnstätte ihrem Flächenraum nach vollkommen ausgeschlossen ist und dennoch die Bewohnerzahl stark steigt.

Es bleiben aber genug andere Städte übrig, in denen der Wohnungsmangel ebenfalls vollkommen konstatirt ist, und die in der Ausdehnung ihres Flächenraums ganz ungehindert sind, wo also die Ursachen dieser Erscheinung keineswegs so nahe liegen. Der Mangel an Wohnungen tritt ein, sobald die Zahl der Neubauten für den Menschenzuwachs der Wohnstätte nicht hinreicht. Warum wird bei den Wohnungen nicht, wie bei andern Befriedigungsmitteln, sobald sie mangeln, durch ein sofort eintretendes vermehrtes Schaffen dem Mangel gleichmäßig abgeholfen? Unserer Meinung nach kann die Antwort nicht zweifelhaft sein. Während eine Menge Schranken, welche gegen das Anwachsen der Bevölkerung an bestimmten Wohnungsstätten aufgerichtet waren, in diesem Jahrhundert beseitigt sind, blieben dennoch die meisten Hindernisse bestehen, die der

*) Vergl. V. A. Huber: Das Genossenschaftswesen und die ländlichen Tagelöhner. (Nordhausen 1863.)

freien Entwicklung des Häuserbauens entgegenstanden. Es kommt vornehmlich zweierlei in Betracht:

1) Der Zustand des Grundkredites hindert vielfach, daß das Kapital sich dem Häuserbau zuwende. Dieselben Schäden bestehen fast überall in Deutschland: schlechte Hypotheken- und Subhastationsordnungen, hohe Stempelabgaben und Gerichtsgebühren gerade für die Uebertragungen des unbeweglichen Eigenthums und der Hypothekenforderungen, Zinsbeschränkungen ꝛc. Sie sind übrigens ganz ebenso für den ländlichen Grundbesitz vorhanden. Bei diesem zeigt sich nun die eigenthümliche Erscheinung, daß Klagen über den Mangel an genügendem Grundkredit in Preußen sehr reichlich aus den östlichsten ärmsten Provinzen erschallen, nicht aber aus den Provinzen Sachsen, Rheinland und Westfalen. In letzteren wiegt der mittlere und kleinere Besitz vor; die größere Zersplitterung des Grundeigenthums hat demselben Kapital und Arbeitskräfte zugeführt, die in den Provinzen des großen Grundbesitzes fern blieben.

Ganz ebenso scheint beim Häuserbau das in den Verhältnissen des Grundkredits bestehende Hinderniß für den Kleinbesitz besiegbar zu sein. In den drei westlichen Provinzen wenigstens findet auf dem Lande und in und bei den kleinen Städten, wo der Baugrund noch nicht zu theuer ist, jeder ordentliche Arbeiter, der sich sein Haus baut, ohne Schwierigkeit zu niedrigem Zinsfuß für einen entsprechenden Theil des Werthes ($^1/_2$ bis $^3/_5$, allenfalls bis $^2/_3$) ein Darlehnskapital. Anders ist es aber in denjenigen Städten, wo man nur noch vielstöckige Häuser herstellt, also bei den Großbauten. Hier ist der Grundkredit zurückhaltend und wählerisch, und dadurch wird das Geschäft des Häuserbauens für einen Jeden, der nicht bedeutendes eigenes Vermögen besitzt, ein gewagtes und gefährliches. Dem großen Gutsbesitzer, welcher über Mangel an Grundkredit klagt, geben wir den Rath, er solle aus der einen zur Hälfte des Werths verschuldeten Besitzung durch Abverkauf der Hälfte zwei schuldenfreie, höherer Produktion fähige Besitzungen herstellen, — diesen Rath können wir leider bei gleicher Klage den Besitzern vielstöckiger Häuser nicht geben. Sie klagen übrigens selten, denn sie bekommen ihr Risiko durch hohe Erträge ersetzt; es klagen nur die Miether über die hohen Mithszinse. Wie geht es nun zu, daß die großen Städte weniger in der Flächenausdehnung als in dem kubischen Inhalt zunehmen? wie geht es zu, daß bei einer wirthschaftlich fortschreitenden Stadtbevölkerung nicht dieselbe dem Kleinbesitz zugekehrte Richtung zu Tage tritt, wie bei dem ländlichen Grundbesitz? Lediglich der Geschmack der Hausbesitzer kann die Bauart und den damit zusammenhängenden Baustellenpreis doch nicht bestimmen, und die Miether würden mindestens zu einem Viertel den Vortheil,

dem Mittelpunkte der Stadt eine Viertelstunde näher zu sein, also Transportkosten zu sparen, sehr gern gegen die Annehmlichkeit aufgeben, in einem kleineren gesunderen Hause mit freierer Aussicht, frischerer Luft, in geringerer Höhe und zwischen Gärtchen und unter grünen Bäumen zu existiren.

Die Hauptursache jener Bauart wird eben in dem zweiten, der freien Entwickelung des Häuserbauens sich entgegenstellenden Hindernisse zu suchen sein,

2) in der Beschränkung des Baugewerbes und den dem Bau von kleinen Häusern abgünstigen Baupolizeiordnungen.

Während in Preußen durch die Stein'sche Gesetzgebung die Landwirthschaft und die meisten Gewerbe von „ihren drückendsten Fesseln"*) befreit wurden, blieb das Baugewerbe von da bis zum heutigen Tage in den alten Banden, „weil bei seinem ungeschickten Betriebe gemeine Gefahr obwaltet." Die ungeheuer vermehrte Güterproduktion ewirkte eine schnelle Zunahme der Bevölkerung; ist es zu verwundern, daß die Wohnungen nicht im gleichen Verhältniß wuchsen, da die Bauthätigkeit durch Prüfungen und Konzessionen gefesselt und allen möglichen bureaukratischen Bevormundungs-Gelüsten ausgesetzt blieb?

Zimmermeister und Maurermeister mit ihren vielen Gesellen, für deren meist unbeaufsichtigtes Handeln sie verantwortlich sind, bedürfen eines großen Betriebskapitals und haben deshalb naturgemäß überwiegende Neigung zu Großbauten; sie hemmen, auch wenn sie es nicht wollen, die Kleinbauten, welche bei völliger Freiheit der Baugewerbe die hauptsächliche Beschäftigung selbstständig gewordener unzünftiger Gesellen ausmachen werden.

Die Baupolizeiordnungen endlich stecken sammt und sonders voll von Vorschriften, welche die Kleinbauten in einer ganz unmotivirten Weise beschränken oder vertheuern, und bieten nebenbei in den Händen bevormundungssüchtiger oder parteiischer Beamten die bequemste und leider viel benutzte Handhabe zur Chikane.

Dasjenige Gebiet, auf welchem die Einwirkung der Obrigkeit in Ansehung der Wohnungen von günstigem Erfolge sein könnte, ist fast gar nicht betreten. Huber hat vollkommen Recht**), wenn er das Gewerbe der Wohnungsvermiether der sorgfältigsten obrigkeitlichen Aufsicht empfiehlt. Wer sein eigenes ungesundes Gebäude bewohnen will, mag es thun; wer aber aus dem Vermiethen ungesunder, Krankheiten und Seuchen hervorrufender Räumlichkeiten seinen Erwerb entnehmen will, oder wer in seine an sich gesunde Wohnung eine so große Zahl Miether aufnimmt, daß dieselben leiblich und geistig verkommen müssen, — gegen den schreite die Polizei ein,

*) So drückt sich das befreiende Edikt vom 2. November 1810 selbst aus.

**) V. A. Huber: Die Wohnungsfrage. Heft 2 und 3 der Concordia (1861).

wie sie gegen Denjenigen einschreitet, der „faule Fische“ feil hält. Die Wohnungsstatistik der Stadt Berlin vom Jahre 1861 zeigt, wie viele Tausende Familien daselbst unter der seelenverkäuferischen Thätigkeit des Miethswucherers leiden. Mögen die Eltern aus solchen Familien vielfach durch eigene Schuld in Elend versunken sein, — was haben aber die Kinder gesündigt, daß sie in solchen Höhlen dahinsiechen und verkümmern, der Prostitution und dem Verbrechen unrettbar verfallen müssen? — Verhindert die Obrigkeit Vermiethungen dieser Art, so wird sie dadurch wahrlich den Wohnungsmangel nicht steigern. Ist mit dem Vermiethen kleiner Wohnungen ein gutes anständiges Geschäft zu machen, ruht darauf nicht mehr der Makel, der jetzt in der öffentlichen Meinung der Vermiethung reiner Arbeiterkasernen aufgedrückt ist, so wird sich dem Geschäfte mehr Kapital zuwenden, und die Unternehmungslust wird — sobald die Baugewerbe freigegeben werden — dieselben natürlichen Bahnen, wie bei jedem andern freien Gewerbe einschlagen.

Was hier von Preußen gesagt ist, gilt auch für beinahe sämmtliche deutsche Staaten. Daß es möglich ist, gerade durch die Beförderung *kleiner* Bauten, trotz der rapidesten Vermehrung der Bevölkerung eines Ortes, der Wohnungsnoth durchgreifend und auf die Dauer abzuhelfen, zeigen die Beispiele von Pforzheim und Mülhausen im Elsaß. Das so zu sagen klassischste Beispiel aber haben wir in Bremen. Bremen ist die einzige von den größeren und zugleich schnell anwachsenden Städten Deutschlands, aus welcher *keine Spur einer Klage* über Mangel und schlechte Beschaffenheit von Arbeiterwohnungen, vielmehr die höchste Befriedigung über die gleichzeitige *Verbesserung* der Wohnungsverhältnisse zu vernehmen ist. Bremen liefert zugleich den Beweis, daß die möglichste Beseitigung der vorher behandelten Hindernisse die ganzen Wohnungsverhältnisse einer größeren Stadt ändern kann. Wir verweisen auf den vortrefflichen Bericht, welchen D. Bredehorst dem zweiten Vereinstage der deutschen Arbeitervereine (Leipzig 23. October 1864) erstattet hat (abgedruckt in Nr. 94 der allgemeinen deutschen Arbeiterzeitung vom 16. October 1864) und auf Victor Böhmert's „Freiheit der Arbeit.“ (Bremen 1858.) Nach letzterem entstand sofort eine außerordentlich große Anzahl lediglich von Gesellen gebauter Häuser, sobald die Bremische Gewerbeordnung vom 6. October 1851 die Beschränkungen des Baugewerbes durchlöchert und dem Unternehmungsgeist der Maurer- und Zimmergesellen einen leidlichen Schlupfwinkel eröffnet hatte. Von allen seit 1851 bis 1858 entstandenen Häusern waren $^2/_3$ von Gesellen und nur $^1/_3$ von Meistern erbaut. „Hätten die Meister im Jahre 1851 ihre vollen Privilegien zum alleinigen Bau von Häusern behalten, so würde Bremen voraussichtlich über einen Mangel an Wohnungen zu klagen haben, und es würden sowohl

die Miethen wie der Kaufpreis der Häuser bedeutend höher stehen."*) Die seit dem 1. April 1861 eingeführte vollständige Freiheit des Baugewerbes, wodurch also die letzten den Häuserbau hemmenden Schranken fortgerissen wurden, hat der Bauthätigkeit einen neuen Aufschwung gegeben. Daß Bremen dabei in so schnellem Wachsthum der Bevölkerung begriffen ist, wie wenige deutsche Städte, ergeben die letzten Zählungen. Bei der Zählung vom Dezember 1855 wurden 60086 Bewohner der Stadt festgestellt, am 16. Februar 1862 67217. Also in 6 Jahren 2½ Monat 11,9 % Zuwachs. Am 16. Februar 1862 bestanden 9406 Wohnhäuser. Es kamen auf jedes Haus 7,1 Bewohner und 1,68 Haushaltungen. 1862 und 1863 wurden 808 neue Häuser aufgeführt. Die bestehende Häuserzahl vermehrte sich demnach in diesen 2 Jahren um 8,5 %. Dadurch war bei gleicher Dichtigkeit Platz für 5800 Menschen geschaffen. Die Vermehrung der Häuser scheint also, nachdem bereits ein vorzüglich günstiges Verhältniß hergestellt war, noch immer so schnell zu geschehen, daß das Anwachsen der Bevölkerung damit nicht mehr Schritt halten kann. Wenn übrigens Bredehorst die guten Hypothekengesetze Bremens rühmt, welche die Aufnahme von fremden Geldern auf kleine Häuser erleichtern, so verweisen wir auf Böhmert's kurze und klare Darstellung derselben in den der Kommission gegebenen „Bemerkungen über das Bremische Handfestenwesen." (Anlage.)

Man hätte glauben sollen, daß die Erfahrungen, welche Bremen in Betreff der Freigebung der Baugewerbe gemacht hat, in den übrigen deutschen Staaten von durchgreifender Wirkung sein müßten. Leider sind nur Oldenburg und Baden dem guten Beispiele Bremens gefolgt. Die vielen andern in den letzten paar Jahren erlassen gewerbefreiheitlichen Gesetze haben die Unfreiheit des Baugewerbes bestehen lassen und somit nicht für gut befunden, die Hauptursache der zunehmenden Wohnungsnoth zu beseitigen.**)

Wenn es nun auch keinem Zweifel unterliegt, daß bei einer Reform der ganzen einschläglichen Gesetze und Verordnungen das Privatkapital und die Unternehmungslust sich von selbst dem Häuserbau zuwenden muß, so wird dadurch doch das Werk einer gesunden Vereinsthätigkeit auf diesem Gebiete keineswegs beeinträchtigt. Im Gegentheil: so lange jene Reform noch nicht eingetreten ist, scheinen Vereinigungen zu gemeinnützigen Baugesellschaften oder zu Baugenossenschaften erst recht geboten. Die Hindernisse, welche sich dem Häuserbau entgegenstellen, lassen sich eher von einem Vereine als von einem Einzelnen überwinden. Eine ganz besondere Aufgabe solcher Vereine

*) V. Böhmert a. a. O. S. 374.

**) Die Gewerbekommission des Preußischen Abgeordnetenhauses hat sich für vollständige Freigebung des Baugewerbes erklärt.

wird aber darin bestehen, die durch die Gesetze auf falsche Bahnen gelenkte Bauindustrie durch Errichtung von Musterwohnungen wieder in die richtigen Gleise überzuführen; sie sind berufen und geschickt, mit Huber's Worten zu reden: *) „durch Ausstellung gleichsam eines Wahr- und Warnungszeichens, einer Grenze, von der sich die gewöhnliche, regelmäßige Industrie nicht ohne eigenen Schaden allzu weit entfernen kann" in Ansehung der Güte und der Preise reformatorische Konkurrenz zu üben.

Nur eine der beiden Arten Vereinigungen haben wir eingehend zu behandeln übernommen; in Betreff der andern, der gemeinnützigen Baugesellschaft, wollen wir uns mit späteren gelegentlichen Seitenblicken begnügen.

Das Gebiet der auf dem Prinzipe der Selbsthülfe beruhenden Baugenossenschaft wird durch ihre eigenartige Natur erhebliche Beschränkungen erfahren, wenn man die speziellen Mittel und Wege, um zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses zu gelangen, in Anschlag bringt, wie sie in Dr. Lette's Anschreiben zu III. charakterisirt sind.

Die Fragen, welche zur Beantwortung kommen müssen, sind folgende:

Kann eine Baugenossenschaft gerichtet sein:

1) auf billige Vermiethung der Wohnungen oder nur auf Eigenthumsüberlassung derselben?
2) auf Errichtung großer kasernenartiger Gebäude für eine größere oder geringere Anzahl Familien oder nur auf Errichtung kleinerer, zur Bewohnung für je eine Familie bestimmter Häuser — mit andern Worten: sind beide Systeme, das Kasernen- und das Cottagesystem, anwendbar oder nur das eine?

Wir müssen diese Fragen dahin beantworten: die auf Selbsthülfe beruhende Baugenossenschaft kann nur bezwecken, ihren Mitgliedern Wohnhäuser zu Eigenthum zu verschaffen und kann daher nur kleinere, für eine Familie bestimmte Häuser bauen — ob ganz allein stehende oder mehrere unter einem Dache mit gemeinschaftlichen Brandmauern, nebeneinander oder geviert, ist dabei gleichgültig. Die Begründung dieser Ansicht ist nicht schwer. Die Erfahrung hat gelehrt, daß Genossenschaften nur gedeihen, wenn die Mitglieder Mühen, Anstrengungen, Opfer daran setzen, um das dieser Mühen, Anstrengungen und Opfer würdige Ziel zu erreichen. Wie stellt sich das nun bei der Baugenossenschaft?

Es liegt uns fern, auf die Vorzüge und Mängel des Kasernensystems bei Arbeiterwohnungen näher einzugehen. Die wärmsten Vertheidiger der

---

*) Huber: Concordia 1861. Heft 3, S. 71.

Arbeiterkasernen machen geltend, daß gute Kasernenwohnungen besser sind, als erbärmliche Einzelwohnungen, und daß Kasernen da gebaut werden müssen, wo Einzelwohnungen wegen des zu hohen Preises von Grund und Boden nicht möglich sind. Das kann nicht angezweifelt werden. Kann man aber den Arbeitern zumuthen, sich zu Genossenschaften zu vereinigen zum Zweck der Gründung von Arbeiterkasernen, in denen sie eine gute Miethswohnung erhalten können, allenfalls einige Thaler billiger, als anderswo? An sich wird jeder Arbeiter lieber in einem Hause wohnen, wo Menschen der verschiedensten Bildungs- und Vermögensstufen zusammenwohnen, als in einem Hause, wo nur „kleine Leute," also eine weit größere Zahl Menschen wohnt, auch wenn diese mit ihm einer und derselben Genossenschaft angehört. Wohnt der Arbeiter in einem Privathause auf demselben Flur mit Leuten, die ihm nicht gefallen, so weiß er, es ist nur vorübergehend, es steht ihm stets frei wieder fortzuziehn. An die Genossenschaftskaserne würde er dadurch gebunden sein, daß er darin seine Ersparnisse angelegt hat, und die Genossenschaft kann ihm unmöglich garantiren, nur verträgliche Personen aufzunehmen.

Ganz anders ist es mit dem eigenen Hause. Ein eigener, gehörig abgegrenzter Antheil an der Mutter Erde, ein Theil derselben, auf den kein anderer von den vielen Millionen Mitmenschen ein Anrecht hat, ein eigenes Haus, in welchen man jeden fremden Eindringling ohne Unterschied der Person vermöge des schönen Hausrechts vor die Thür setzen kann, ein eigenes Haus, darin mit Weib und Kind Freud und Leid des Lebens zu tragen und es beim Abscheiden von der Welt den Nachkommen zu hinterlassen, — das ist die Sehnsucht jedes deutschen Familienvaters, darnach strebt jeder deutsche Arbeiter, wo er überhaupt die Möglichkeit solchen Erwerbs in's Auge fassen kann. Wo auf dem Lande und in kleinen Städten sich die Bodenverhältnisse frei und gesund entwickelt haben, da werden die ersten Ersparnisse des kleinen Handwerkers, des Tagelöhners, oft auch schon das Eingebrachte der Frau, verwendet, um das eigene Haus zu beschaffen. Der Verlust der fahrenden Habe läßt sich ertragen; die Gefahr, das eigene Haus zu verlieren, auch wenn es überschuldet ist, fordert die größten Anstrengungen heraus. Wer durch eigene Schuld das Haus verloren hat, der ist selten noch zu retten, er kommt immer weiter herunter in Elend und Schande.

Wir meinen, diese allen germanischen Nationen eigene Vorliebe für das unbewegliche, liegende Gut, namentlich aber für das eigene Haus ist eine Eigenschaft, welche zu konserviren durchaus wünschenswerth ist. Die Ersparnisse eines sich emporringenden Arbeiters können nicht nützlicher und besser angelegt werden, als in einem eigenen Hause. Das eigene Haus fördert ein schönes abgeschlossenes Familienleben, eine rechte und echte Ehe; es gewöhnt

an Sauberkeit, Regelmäßigkeit und strenge Ordnung; es ruft die „häuslichen" Tugenden hervor; es erleichtert die Erziehung der Kinder zu körperlicher und geistiger Gesundheit, es hütet und beschützt sie vor schlechter Gesellschaft und vor Verführung. Aber noch mehr. Das Bewußtsein, etwas zu besitzen, was die Diebe nicht wegtragen können, freier Herr zu sein auf einem Stückchen Erde, giebt dem Manne einen Halt für das ganze bürgerliche Leben. Jetzt erst fühlt er sich als Mitglied einer befriedeten Gemeinde, jetzt erst wird er sich der ernsten Pflichten gegen die übrige menschliche Gesellschaft außerhalb des Kreises der Familie recht bewußt; jetzt erst empfindet er warm, daß er einstehen muß für Ordnung und Recht, gegen Diebstahl und Vergewaltigung mit den andern, mit den Nachbarn in Gemeinde und Staat.

Das eigene Haus ist somit ein Ziel, welches jeder Arbeiter der Opfer und Mühen werth hält, es ist ein Gegenstand, der sich zum Objekte der genossenschaftlichen Selbsthülfe eignet. Die Baugenossenschaft kann sich nicht mit dem Bau von Kasernen befassen, denn bei diesen ist Sondereigenthum der Wohnungen unmöglich. Der aus einer schönen und rühmlichen Idee hervorgegangene Versuch der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft, die Miether in Miethsgenossenschaften zu vereinigen, welche das Haus in 30 Jahren erwürben, konnte nicht gelingen. Ein in 30 Jahren zu erwerbender ideeller Antheil zu $^1/_{12}$ oder $^1/_{16}$ an einem Hause ist etwas, das nicht zum Sparen reizt, weil man den künftigen Werth, der sich nur durch den Verkauf realisiren läßt, nicht weit voraus übersehen kann; eine Sparkasse ferner, welche an eine Miethswohnung gefesselt ist, hat durch diesen Zwang einen geringeren Werth, als jede andere.

Man könnte nun geltend machen, daß eine auf Vermiethung von Einzelhäusern gerichtete Genossenschaft doch von den voraufgeführten Gründen gegen die Miethskaserne nicht betroffen sei. Es ist richtig, daß ein ganzes Haus als Miethswohnung die meisten Vorzüge des eigenen Hauses hat. Aber wenn man ein solches miethsweise bekommen hat, und es ist passend und hübsch, so wird man es eigenthümlich zu erwerben suchen. Aus diesem Grunde meinen wir, daß sich kaum irgend wo genügende Theilnehmer zu einer Genossenschaft dieser Art unter den arbeitenden Klassen finden würden. Denn jeder wird einwenden: warum sollen die Mitglieder die Häuser blos miethen und nicht auch kaufen können? Und auf diese Frage wird er keine befriedigende Antwort erhalten. Es ist klar, daß wo die Preise des Grundes und Bodens überhaupt noch Einzelwohnungen zu bauen zulassen, die vereinte Thätigkeit — sei es in Baugesellschaft oder in Baugenossenschaft — viel segensreicher wirken wird, wenn Verkauf, als wenn Vermiethung der Arbeiterwohnungen bezweckt wird. Die Erfolge von Mülhausen im Elsaß sind ein

für allemal als durchschlagend zu erachten. Niemand wird annehmen, daß die Arbeitervorstadt daselbst mit ihren Bewohnern dasselbe Aussehen hätte, daß sie dieselben staunenswerthen Fortschritte der Arbeiterbevölkerung in Wohlstand, Bildung und Sittlichkeit zeigen würde, wenn die Häuser nur vermiethet würden. Dazu kommt, daß ein Verein mit geringem Kapital weit mehr Wohnungen herstellen kann, wenn er dieselben wieder verkauft und nach und nach das Kaufgeld empfängt, als wenn er sämmtliche Häuser behält und nur vermiethet.

Demgemäß muß man das Bauen von Arbeiterwohnungen behufs Vermiethens derselben der Privatindustrie und den gemeinnützigen Baugesellschaften überlassen. Wenn die letzteren nicht etwa den dem Elend und dem Verbrechen anheimgefallenen Menschen Wohlthaten erzeigen, sondern die Wohnungsverhältnisse der redlichen und redlich strebenden, nicht verarmten Arbeiterbevölkerung verbessern wollen, so können sie, um einen Erfolg zu erzielen, die Sache nur geschäftlich betreiben, sie müssen also ihr Anlagekapital gut zu verzinsen bemüht sein. Einzelne Baugesellschaften gedeihen nicht recht, obschon die Wohnungsverhältnisse der betreffenden Stadt nachweisbar schlecht sind. Es hat dies darin seinen natürlichen Grund, daß sie die humanen Zwecke ihrer Anstalt überall in den Vordergrund stellen, statt daß sie das mit den geschäftlichen, mit dem guten Reinertrage thun sollten. Wie können sie denn verlangen, daß in einer einigermaßen kultivirten Gegend ein tüchtiger Arbeiter sich Wohlthaten erzeigen lassen soll und noch dazu öffentlich vor aller Welt? Schon wenn Bestimmungen, wie die, daß die Dividende nicht mehr als 4 oder 5 % betragen darf, in den Statuten stehen, wird sich ein Mann mit regem Ehrgefühl nicht darauf einlassen, bei ihnen Miether zu werden. Die alten Berliner Darlehnskassen, welche dadurch, daß sie geringe oder gar keine Zinsen nahmen, sich ihre Wirksamkeit selbst zerstörten, den Boden für die genossenschaftliche Selbsthülfe in Berlin in bedauerlichster Weise verwüstet und somit, trotz aller humanen Absichten ihrer Gründer, dem gemeinen Nutzen nicht gedient haben, sollten die gemeinnützigen Baugesellschaften doch belehren, daß sie sich aller nach Almosen aussehenden Handlungen enthalten müssen.

Nachdem wir das Gebiet für die Thätigkeit einer Baugenossenschaft ziemlich eng begrenzt haben, ist noch dem Einwande zu begegnen, als sei sie dadurch von allen großen Städten ausgeschlossen. Im Gegentheil: die Wohnungsverhältnisse jeder an Wohnungsmangel leidenden Stadt Deutschlands können durch Baugenossenschaften verbessert werden. Freilich kann man einem Handwerker*), welcher seiner Kundschaft halber in dem Mittel-

*) Natürlich sind in diesem Aufsatze unter „Arbeiter" und „arbeitenden Klassen" nicht etwa blos die „Lohnarbeiter" verstanden. Es sind vielmehr auch kleine selbständige Gewerbtreibende, Unterbeamte u. dergl. mitgerechnet.

punkte einer großen Stadt zu wohnen hat, dort kein kleines Haus zu Eigenthum verschaffen. Diesem Manne ist durch die Genossenschaft nur zu helfen, wenn er im Stande ist und sich dazu entschließt, Geschäftslokal und Wohnung zu trennen. Wie oben schon angedeutet, giebt es überall eine große Anzahl Arbeiter, die außerhalb ihrer Wohnung ihre Arbeitsstätte haben, oder zwar in ihrer Wohnung arbeiten, aber bei der Wahl derselben weder auf die Schwierigkeit, von Kunden aufgefunden zu werden, noch auf vermehrte Transportkosten überhaupt zu sehen brauchen. Diesen kann die Genossenschaft den eigenen Herd unter eigenem Dach im eigenen Garten verschaffen. Freilich nur in einer Arbeitervorstadt, die natürlich, je größer die Stadt selbst und je größer die Entfernung der Vorstadt von ihr, desto schwieriger anzulegen sein wird. Der Grund und Boden ist nirgends in Deutschland in der Entfernung von ¼ bis ½ Meile so theuer, daß man daselbst nur große Häuser bauen könnte. Selbst in Berlin (mit seinen berüchtigten Baustellenpreisen) sind die Preise der Aecker in einer zur Anlegung von Arbeitervorstädten nicht zu großen Entfernung billig genug, um damit vorzugehen, sobald sich nur eine genügende Zahl zu einer Genossenschaft vereinigte.

Die auf Selbsthülfe beruhende Baugenossenschaft hat natürlich alle jene Hindernisse zu überwinden, welche überhaupt der Herstellung billiger und guter Arbeiterwohnungen im Wege stehen. Es ist aber noch ein besonderes, durchaus nicht unerhebliches, äußeres Hinderniß zu konstatiren. Wenn sie weder die Rechte von Korporationen oder juristischen Personen, noch die Rechte einer Handelsgesellschaft besitzt, so kann sie nach den übereinstimmenden Gesetzen aller deutschen Staaten auf ihren Namen weder Eigenthum erwerben noch veräußern, weder klagen noch verklagt werden. Sie theilt dies Schicksal mit allen andern Genossenschaften (Vorschußvereinen, Konsumvereinen ꝛc.). Diese haben bisher, wenn auch nicht ohne Opfer und Verluste, Mittel und Wege zu finden gewußt, trotzdem zu bestehen. Allein wie schwer ihnen dies gemacht wird, geht aus ihrem lebhaften Wunsche nach einem Genossenschaftsgesetze hervor. In England und Frankreich, wo die Gesetzgebung es den Genossenschaften von vornherein weniger schwer machte zu existiren, haben die Staatsregierungen sehr schnell Anstalt getroffen, ihnen durch günstige Gesetze die Vortheile größerer Kapitalgesellschaften zu schaffen. In Deutschland hat man es noch nirgends zu einem Genossenschaftsgesetz gebracht, und es ist zu befürchten, daß darüber noch Jahre vergehen werden. Die übrigen Arten Genossenschaften können dies eher ertragen, indem sie nicht genöthigt sind, sich mit dem Hypothekenbuche etwas zu schaffen zu machen. Die Baugenossenschaft aber steht mit dem Grundeigenthume in unlösbarer Verbindung,

sie muß Grundstücke und Hypothekenforderungen erwerben. So lange also kein Genossenschaftsgesetz besteht, bleiben ihr nur zwei Auswege übrig. Entweder sie muß bis dahin alle Eintragungen auf den Namen eines Vorstehers bewirken lassen. Welche Weiterungen und Gefahren dabei entstehen, welche Kosten daraus erwachsen können, wenn der Vorsteher ausscheidet, sein Amt niederlegt, oder stirbt — von einer Unredlichkeit ganz zu schweigen — bedarf keiner Ausführung. Oder aber die Baugenossenschaft muß von der Staatsregierung Korporationsrechte zu erlangen suchen. Dies dürfte ihr in den meisten deutschen Staaten ohne nennenswerthe Einbuße an ihrer Selbständigkeit gelingen; ob aber in allen, halten wir nach den bisherigen genossenschaftlichen Erfahrungen für höchst zweifelhaft. Wir gehen nun auf die einzelnen für die Organisation von Baugenossenschaften wesentlichen Punkte über:

1. Mitgliedschaft und Dauer der Genossenschaft.

Die Baugenossenschaft ist in einer Beziehung erheblich verschieden von allen andern bei uns üblichen Genossenschaften, also von den Vorschußvereinen, Rohstoffassoziationen, Konsumvereinen, Produktivgenossenschaften. Letztere befriedigen dauernde, sich immer erneuernde Bedürfnisse ihrer Mitglieder, während das Mitglied einer Baugenossenschaft, wenn es durch dieselbe ein Haus zu Eigenthum erworben hat, ein für allemal befriedigt ist, also kein Interesse mehr an der Mitgliedschaft hat. Hieraus folgt auch ferner, daß jede Baugenossenschaft im Gegensatz zu den übrigen Arten Genossenschaften, nach einer Reihe von Jahren segensreicher Wirksamkeit zu einer Endigung ihrer Thätigkeit genöthigt sein wird, indem dann der Ort, wo sie ihren Sitz hat, mit Wohnungen so ausreichend versehen ist, daß die durch Vermehrung der Einwohner und Zuzug entstehenden Lücken durch die Privatindustrie vollkommen genügend ausgefüllt werden; die Genossenschaft auch in Folge des stärkern Wohnungsangebots die Preise der kleineren Wohnungen so weit heruntergedrückt hat, daß sie die Konkurrenz mit den Einzelunternehmern (die ja stets manche Vortheile vor den Genossenschaften voraus haben) schwer bestehen, also nicht mehr mit Vortheil in der Errichtung neuer Häuser fortfahren kann.

Diese Eigenthümlichkeiten weisen auf zwei verschiedene Wege hin, welche bei der Organisation der Baugenossenschaft eingeschlagen werden können:

a) Sie wird auf eine bestimmte Anzahl Jahre mit geschlossener Mitgliederzahl gegründet. Z. B.: 50 Personen treten zusammen, kaufen Grund und Boden für 50 Häuser, beschaffen durch gemeinschaftliche Ersparnisse und solidarischen Kredit das Kapital, sich die Häuser zu bauen,

und tragen nach und nach die Schulden ab. Hier würde streng genommen keine Genossenschaft, sondern nur ein Sozietätsgeschäft vorliegen, indem die „nicht geschlossene Mitgliederzahl" stets als ein wesentliches Erforderniß jeder auf dem Prinzipe der Selbsthülfe beruhenden Genossenschaft — wenigstens in Deutschland — angesehen ist*). Abgesehen davon, halten wir diesen Weg auch für schwer durchführbar. Es müßten dabei nämlich die auf eine längere Reihe von Jahren erforderlichen bedeutenden Kapitalien nicht ganz allmälig, sondern fast gleichzeitig aufgenommen werden. Keine Genossenschaft kann aber von vornherein einen solchen Kredit beanspruchen; sie erwirbt denselben nach und nach, indem sie sich seiner durch ihren nach allen Richtungen hin offen darzulegenden Geschäftsbetrieb würdig bezeigt.

b) Die korrektere und ohne Zweifel vorzuziehende Organisation der Baugenossenschaft erfordert nicht geschlossene Mitgliederzahl und demnach auch unbestimmte Dauer. Eine möglichst große Anzahl Personen treten zusammen und bemühen sich stets neue Mitglieder heranzuziehen; sie sparen allesammt, erwerben Grund und Boden und den erforderlichen Kredit und bauen nun alljährlich eine Anzahl Häuser, die nach gewisser statutenmäßig festgestellter Reihenfolge ausgeboten und verkauft werden. Wer von seiner Absicht, sich ein Haus zu beschaffen, zurückkommt oder es außerhalb der Genossenschaft erwirbt, kann doch Mitglied derselben bleiben, da sie ihm eine gute Sparkasse ist. Es liegt kein genügender Grund vor, Personen die Aufnahme als Mitglieder zu versagen, welche zwar sich selbst keine Wohnung durch die Genossenschaft beschaffen wollen, aber ein direktes oder indirektes Interesse an der Herstellung neuer guter Wohnungen haben, die also z. B. als Arbeitgeber einen stärkeren Zuzug von Arbeitern oder als Kaufleute oder Handwerker eine zahlreichere Kundschaft wünschen, oder die in der Betheiligung an der Genossenschaft eine passende und gute Kapitalanlage sehen oder aus Gründen der Humanität durch ihren Beitritt ein so gemeinnütziges Unternehmen in rein geschäftlicher Form fördern wollen.

Während bei einer Baugenossenschaft von bestimmter Dauer und geschlossener Mitgliederzahl der Austritt höchstens nach Stellung eines Stellvertreters gestattet werden könnte, kann bei der eigentlichen Baugenossenschaft, auf die ich in der weiteren Auseinandersetzung nur allein noch Rücksicht nehmen werde, jedes Mitglied, welches durch keine besonderen Verpflichtungen gebunden ist, die Mitgliedschaft in geräumiger Frist zum Schlusse eines

*) Vergleiche § 1 des von Schulze-Delitzsch eingebrachten Gesetzentwurfs über die privatrechtliche Stellung der auf Selbsthülfe beruhenden Erwerbs- und Wirthschaftsgenossenschaften, nach Redaktion der Kommission des preußischen Abgeordnetenhauses, Jahresbericht für 1862, Seite 23.

Rechnungsjahres kündigen und die spätere Auszahlung seines Guthabens oder Geschäftsantheils beanspruchen.

2. Beschaffung der Geldmittel.

Die Genossenschaft wird bei einigermaßen schwunghaftem Betriebe anfänglich viele fremde Gelder auf lange Fristen nöthig haben. Es ist dafür im Laufe des Geschäfts freilich hypothekarische Sicherheit vorhanden, da die Aktiva fast nur in Grund und Boden und Häusern bestehen können. Aber es ist bedenklich, das Geld von vornherein in Gestalt von Hypothekendarlehen zu beschaffen, also den Grund- und Boden mit den darauf erbauten und noch zu erbauenden Häusern solidarisch zu verpfänden, indem dann jedesmal, wenn ein Haus in das alleinige Eigenthum eines Mitgliedes übergeht, eine Befreiung der Parzelle von den ungetheilt auf dem Gesammtkomplex haftenden Hypotheken durch Exnexuationserklärung und Vermerk im Hypothekenbuch stattfinden müßte. Alle solche das Hypothekenbuch berührenden Operationen sind aber in Preußen, wie in den meisten andern Ländern, zeitraubend und kostspielig. Besser ist es zunächst — soweit nicht mit eigenem Vermögen gewirthschaftet werden kann —, das fremde Kapital unter persönlicher solidarischer Haft der Mitglieder aufzunehmen und Hypothekenschulden nur, wenn schon Häuser gebaut sind, unter getrennter Verpfändung der einzelnen Hausbesitzungen zu kontrahiren.

Die Genossenschaft muß sich bemühen, die ihr nöthigen fremden Gelder auf lange Zeit unkündbar zu bekommen oder, da sich dies nur gegen hohe Zinsen erreichen zu lassen pflegt, wenigstens solche Gläubiger zu gewinnen, deren Persönlichkeit eine gewisse Garantie verleiht, daß sie von der ihnen gestatteten Kündigung bei pünktlicher Zinszahlung gar nicht oder erst nach einer Reihe von Jahren Gebrauch machen, z. B. Korporationen, solide Versicherungsgesellschaften, bei den Hypothekenschulden namentlich Hypothekenbanken und Hypothekenversicherungs-Gesellschaften.

3. Eigner Fond der Genossenschaft. Reserve- und Geschäftsantheile (Guthaben) der Mitglieder.

Einen großen eigenen Fond zu besitzen, ist für eine Baugenossenschaft noch wesentlicher, als für einen Vorschußverein, weil in jener das Kapital auf längere Zeit festgelegt wird. Derselbe ist aber nicht so leicht zu beschaffen.

Ein mäßiger Reservefond ist durch niedrige Eintrittsgelder und durch

Prozente vom Reingewinn zu bilden und im Geschäft selbst anzulegen. Den Hauptbestandtheil des Fonds hat das Guthaben der Mitglieder auszumachen, welches aus Vollzahlungen oder monatlichen Beisteuern erwächst. Es würde verkehrt sein, wollte man den Geschäftsantheil, den jedes Mitglied erwerben muß, hoch normiren. Denn der wesentlichste Theil der Mitglieder, nämlich alle diejenigen, welche selbst ein Haus erwerben wollen, haben die größten Anstrengungen nöthig, um für die Kaufgelder dieses Hauses zu sparen; sie können also für den Fond der Genossenschaft nur Geringes beisteuern. Von allen übrigen Mitgliedern müßte der Genossenschaft eine möglichst starke Kapital-Betheiligung sehr erwünscht sein. Zur Ausgleichung dieser anscheinend widerstrebenden Interessen wird es angemessen sein, die Normalhöhe der Geschäftsantheile etwa auf nur 10—20 Thlr. zu bestimmen, jedem Mitgliede aber zuzulassen, mehrere Antheile, vielleicht bis zu 50, zu erwerben, dergestalt jedoch, daß erst nach Vollzahlung des ersten Antheils die Erwerbung des zweiten und so fort gestattet ist. Wer mehr als einen Geschäftsantheil besitzt, darf die folgenden durch schriftliche Cession unter Eintragung in die Bücher der Genossenschaft an ein anderes Mitglied abtreten. Die Geschäftsantheile haben an dem Gewinn des nach der Einzahlung beginnenden vollen Geschäftsjahrs Antheil zu nehmen, auch die nicht voll eingezahlten, nach vollen Thalern. Letzteren ist die Dividende zuzuschreiben. So lange die Genossenschaft fremden Kredit in Anspruch nehmen muß, ist zu erstreben, daß die Geschäftsantheile sich mindestens zu 5—6 Prozent jährlich verwerthen, damit kleine Kapitalbesitzer Neigung bekommen, ihre Ersparnisse in solchen Geschäftsantheilen anzulegen.

Die meisten Baugenossenschaften werden nach einer Reihe von Jahren ihre Thätigkeit, soweit sie auf Herstellung neuer Wohnungen gerichtet ist, einstellen und nur noch die alten Geschäfte nach und nach abwickeln. Sind dann die fremden Gelder zurückbezahlt, so dürfen neue Geschäftsantheile nicht mehr zugelassen werden; im Gegentheile muß die Genossenschaft dann alle Geschäftsantheile, welche die einzelnen Mitglieder über je einen besitzen, allmälig unter Ausloosung heimzahlen. Die fernere Liquidirung wird am passendsten nach Prozenten der ersten Stammantheile erfolgen. Die Statuten haben diese Fälle vorzusehen.

4. Erwerb des Grundeigenthums und Herstellung der Wohnhäuser.

Die Anlegung einer Arbeitervorstadt, also die Errichtung vieler Arbeiterhäuser unmittelbar neben einander und in einiger Entfernung von der Stadt

oder dem Dorfe, wo der Sitz der Genossenschaft ist, hat an sich mancherlei Bedenkliches und ist ein mehr riskantes Unternehmen; es kann leichter verunglücken und dann erhebliche Verluste bringen. Man wird also überall, wo die Preise des Grund und Bodens es irgend erlauben, mit Recht vorziehen, die Häuser der Genossenschaft im Gemenge mit anderen größeren Häusern zu errichten. Wo nur eine Arbeitervorstadt möglich ist, wird die Genossenschaft gut thun, gleich nach ihrer Begründung hinreichenden Grund und Boden für eine vieljährige Bauthätigkeit zu erwerben, indem ja mit jedem neuerbauten Hause der Preis des daranstoßenden Ackers sich erheblich steigern muß, insofern für diesen die Möglichkeit, ebenfalls als Baustelle verwerthet zu werden, mehr zur Wahrscheinlichkeit wird. Wo der Grund und Boden noch zu dem gewöhnlichen Ackerpreise erworben werden kann, wird sich das darin angelegte Kapital, wenn für die Bauthätigkeit mehrerer Jahre schon im Voraus die Baustellen gekauft werden, inzwischen durch Verpachtung in kleinen Parzellen hinreichend verzinsen.

Dringend zu wünschen ist, daß alle Hausbesitzungen, welche von Genossenschaften gegründet werden, neben dem ein- oder zweistöckigen Wohnhäuschen und nothdürftiger Stallung noch ein Gärtchen von einigen Quadratruthen Flächeninhalt umfassen, dessen hübsche Umfriedung und Bepflanzung mit Obstbäumen die Genossenschaft von vornherein herstellt. Hiernach würden je nach dem Preise des Grundes und Bodens 10 bis 30 Quadratruthen auf jede Besitzung zu rechnen sein. Ob die Herstellung der Häuser im Ganzen an Bauunternehmer oder nach den einzelnen Arbeiten an die verschiedenen Bauhandwerker zu verdingen ist, oder ob die Gesellschaft selbst die Materalien einzukaufen und selbst zu bauen hat, wird sich ganz nach den lokalen Verhältnissen und den Kräften, über welche die Genossenschaft gebietet, zu richten haben. Regel wird wohl die Verdingung des ganzen Baues der einzelnen Häuser oder Häusergruppen sein.

Es versteht sich von selbst, daß die Genossenschaft sich auch im Statut die Möglichkeit vorbehält, statt neue Häuser zu bauen, schon vorhandene schlechte Hausbesitzungen zu kaufen und für ihre Mitglieder passend herzurichten.

5. Uebergabe der Häuser an die einzelnen Mitglieder zur Benutzung behufs Eigenthumserwerbes, beziehungsweise zu Eigenthum.

Die Genossenschaft kann nicht gleichzeitig allen Mitgliedern Häuser beschaffen. Es muß also eine gewisse Reihenfolge stattfinden. Dieserhalb

haben sich alle Mitglieder, welche ein Haus für sich erwerben wollen, in eine Liste der Wohnungsanwärter eintragen zu lassen. Diese Liste zerfällt in verschiedene Jahres- oder vielleicht auch Halbjahrs- und Quartalsklassen, so daß die Mitglieder der älteren Klasse ein Vorzugsrecht vor denen der jüngeren Klasse haben; unter den Gleichberechtigten entscheidet das Loos. Ist nun eine gleichzeichtig in Angriff genommene Zahl Häuser gebaut, so ist eine genügende Zeit, bevor dieselben bezogen werden können, festzustellen, wer sie bewohnen wird. Sie sind mit einer präklusivischen Frist den Mitgliedern öffentlich anzubieten; unter den sich Meldenden stellen Altersklasse und Loos die künftigen Nutznießer fest.

Zuvor muß natürlich der genau ausgebreitete Entwurf des Vertrags ausgelegt sein, welcher mit dem einzelnen Wohnungsnutznießer, den ich Wohnungsgenossen nennen will, abzuschließen ist und die Bedingungen enthält, unter denen derselbe Eigenthümer wird. Das Wesentlichste dieser Bedingungen muß schon durch das Genossenschaftsstatut festgestellt sein. Namentlich muß der Wohnungsgenosse vor der Eigenthumsübertragung

1) eine gewisse Probezeit (ein bis drei Jahre) in dem Hause gewohnt und
2) einen bestimmten Theil des festgestellten Kaufpreises bezahlt haben.

Die erste Bedingung ist schon deshalb nöthig, weil sonst Personen, dem Zweck der Genossenschaft entgegen, aus reiner Gewinnsucht unter dem Vorgeben, das Haus selbst bewohnen zu wollen, es erwerben und sofort an andere, vielleicht schlechte, der Genossenschaft schädliche Subjekte oder an Spekulanten, die auf der Baustelle große Miethskasernen errichten wollen, mit Vortheil verkaufen. Namentlich, wo eine förmliche Arbeitervorstadt angelegt wird, ist es ferner ohne Zweifel erforderlich, in den ersten Kolonisten einen Stamm durchaus braver, ehrenwerther Männer zu haben. Begeht also der Wohnungsgenosse in der Probezeit eine Handlung, welche ihn der Genossenschaft unwürdig macht, so muß sein Anrecht auf die Wohnung erlöschen.

Der Kaufpreis des Hauses ist vor der Uebergabe desselben festzustellen. Als solchen den Kostenpreis anzunehmen, würde ebensowenig angemessen sein, als wenn man dasselbe unter allen oder den gleichberechtigten Anwärtern versteigerte. Ich würde vorschlagen, den mittleren Durchschnitt zwischen dem Kostenpreise und zwischen einem durch Taxatoren zu bestimmenden lokalen Verkaufswerthe als genossenschaftlichen Verkaufspreis des Hauses festzusetzen. Dieser muß natürlich höher als der Kostenpreis sein, sonst würde die Genossenschaft schlecht operirt haben.

Der Wohnungsgenosse hat nun zunächst einen angemessenen Miethzins

zu zahlen. Derselbe muß so hoch ausfallen, daß der Verkaufspreis zu gleichem Fuße wie die erborgten Kapitalien verzinst wird und noch $1^1/_2$ bis $2^1/_2$ % zur Tilgung der Geschäftsunkosten, Gründung einer Reserve und Erzielung eines Gewinnes übrig bleibt. $5^1/_2$ bis $6^1/_2$ % des Verkaufspreises dürften hinreichen.

Außerdem ist jeder Wohnungsgenosse, der natürlich auch die Unterhaltungskosten und die Grundabgaben einschließlich der Feuerversicherungsprämien zu tragen hat, verpflichtet, in Monatsraten jährlich mindestens 3 % des Verkaufspreises abzustoßen, d. h. baar zu einem Kaufgeldersammelfond (Amortisationsfond) einzuzahlen. Selbstverständlich ist jederzeit eine beliebige Mehrzahlung über die ursprünglich übernommene Verpflichtung gestattet. Dem Amortisationsfond wird Zins auf Zins zugeschrieben. Der Zinsfuß desselben wird von vornherein niedrig (vielleicht $3^1/_3$ %) zu normiren sein, es sei denn, daß die Genossenschaft die fremden Gelder so billig und zu so langen Fristen bezöge, daß sie sicher ist, nicht später durch Erhöhung des Zinsfußes der fremden Kapitalien eine erhebliche Schmälerung des Gewinnes zu erleben. Dafür kann man den Amortisationsfond an der Jahresdividende theilnehmen lassen, worauf später zurückgekommen wird.

Hiernach hätte der Wohnungsgenosse für ein Haus, dessen Verkaufspreis auf 500 Thaler festgestellt ist, jährlich 30 Thaler Miethe und mindestens 15 Thaler an Amortisationsquote zu zahlen; dann würde er, Verzinsung von $3^1/_3$ % nach vollen Thalern vorausgesetzt, in $22^3/_4$ Jahren das ganze Kaufgeld getilgt haben; bei einer Amortisationsquote von 4 oder 5 % würde diese Tilgung in $18^3/_5$, beziehungsweise $15^3/_5$ Jahren vollendet sein. Die Eigenthumsübertragung darf aber nicht von der Abtragung des ganzen Kaufpreises abhängig gemacht werden. Schon die Abtragung von $^2/_5$ würde genügen. Darnach würde der definitive Verkauf in den angeführten Beispielen unter den gleichen Voraussetzungen bei 3 % Amortisationsquote in $11^1/_3$ Jahren, bei 4 % in $8^3/_4$ Jahren, bei 5 % in $7^1/_5$ Jahren erfolgen können. Durch den Verkaufsvertrag sind dann die Bedingungen wegen Zahlung des mit 5 % Zinsen hypothekarisch einzutragenden Kaufgelderrestes zu reguliren; natürlich müssen diese günstiger sein, als wenn der Wohnungsgenosse erst die Ansammlung des ganzen Kaufgeldes abwartete, vorausgesetzt, daß der Erwerber Mitglied der Genossenschaft bleibt und das Haus nicht weiter veräußert.

Aus demselben Grunde, aus welchem sich die Probewohnzeit empfiehlt, erscheint es auch angemessen, für eine Reihe von Jahren dem Erwerber die Beschränkung aufzuerlegen, daß er das Haus nur mit Bewilligung der Genossenschaft verkaufen darf, oder wenigstens der Genossenschaft das Vorkaufs-

recht vorzubehalten. Solche Eigenthumsbeschränkungen bedürfen der hypothekarischen Eintragung.

In dem Miethsvertrage mit dem Wohnungsgenossen ist ferner festzustellen, wann und mit welchen Folgen dem Wohnungsgenossen einerseits und der Genossenschaft anderseits der Rücktritt vom Vertrage zustehen soll.

Eine besondere Berücksichtigung verdienen dabei die Fälle:

a) wenn der Wohnungsgenosse stirbt,
b) wenn er die kontraktlichen oder statutarischen Verpflichtungen verletzt oder sich durch Verbrechen der Genossenschaft unwürdig bezeigt,
c) wenn das Haus durch Feuer zerstört wird,
d) wenn die Genossenschaft sich auflöst.

Im Allgemeinen wird man dabei den Grundsatz für maßgebend zu erachten haben, daß, wenn der Vertrag durch Schuld des Wohnungsgenossen geendet wird, bevor das Eigenthum übertragen ist, demselben nur seine baar eingezahlten Beiträge zum Amortisationsfond, andernfalls auch die zugeschriebenen Zinsen und Dividenden ausbezahlt werden.

Sollte sich zu einem Hause der Baugenossenschaft kein Wohnungsgenosse finden, so muß eine gewöhnliche Vermiethung an Mitglieder oder Fremde eintreten, wodurch meist ein noch höherer Miethszins erzielt werden wird. Entschließt sich dann der Miether binnen einer bestimmten Frist, in Betreff desselben Hauses Wohnungsgenosse zu werden, wird es billig sein, ihm ganz oder annähernd dieselben Vortheile zu gewähren, als wenn er sofort das Haus zum Zweck der Eigenthumserwerbung gemiethet hätte.

Es bedarf kaum einer Erwähnung, daß in allen Fällen Aftervermiethungen nur mit Genehmigung der Genossenschaft stattfinden dürfen und daß alle Reparaturen nur unter Zuziehung und auf Anordnung einer von der Genossenschaft eingesetzten Baukommission zu erfolgen haben. Will ein Wohnungsgenosse auf seine Kosten Verbesserungen anbringen, so kann ihm dies zwar gestattet werden, vorausgesetzt, daß sie als solche von der Baukommission anerkannt sind; allein die Genossenschaft wird an ihre Erlaubniß die Bedingung knüpfen, daß sie dafür keine Vergütigung übernimmt, wenn die Eigenthumsübertragung nicht zu Stande kommen sollte.

6. Inventur, Gewinnberechnung und Erneuerungsfond.

Alljährlich ist zur Ermittelung des Reingewinns Inventur aufzunehmen. Dabei sind die fertigen Häuser, welche bereits an einen Wohnungsgenossen behufs Eigenthumerwerbes überlassen sind, zu dem vertragsmäßigen Verkaufspreise, dahingegen alle fertigen Häuser, bei denen dies nicht der Fall ist,

alle noch im Bau begriffenen Häuser und der noch nicht bebaute Grund und Boden zum Kostenpreise zu rechnen. Wenn die Genossenschaft selbst baut oder zu den Bauten Materialien liefert, so ist der Vorrath an Baumaterialien alljährlich neu abzuschätzen, oder es ist vom Einkaufspreise ein angemessener Prozentsatz abzuschreiben. Beim sogenannten Mobilienkonto geschieht natürlich das Letztere.

Bei der Berechnung des Reingewinnes, als des Ueberschusses der Aktiva über die Passiva, ist der Reservefond als Passivum zu erachten, ebenso alle anderen etwa angelegten Spezialreservefonds. Zu den Spezialreserven würde zu rechnen sein, wenn man, einer vorsichtigen Verwaltung entsprechend, für jedes Haus einen Erneuerungsfond ansammelt. Dazu könnte jährlich ein Theil des jedesmaligen Miethszinses, vielleicht 5 % desselben — was etwa 1/3 % des Verkaufspreises gleichkäme — verwendet werden. Das Verhältniß des Wohnungsgenossen zu dem Erneuerungsfond, welcher Eigenthum der Genossenschaft bleibt, aber doch in gewissen Fällen dem Wohnungsgenossen zu gut kommen kann, ist durch das Statut genauer festzustellen.

7. Vertheilung des Reingewinnes.

Bei der Vertheilung des Reingewinnes ist zu berücksichtigen, daß eine Anlockung fremden Kapitals in der annehmlichsten Gestalt von Geschäftsantheilen sich blos durch eine gute Dividende wird bewirken lassen. Anderseits sind aber diejenigen Mitglieder, welche durch Ersparungen schnell zu einem Hause kommen wollen, nicht im Stande, hohe Geschäftsantheile zu haben; ihnen gerade würde somit der Gewinn am wenigsten zu Theil werden. Man könnte dem dadurch abzuhelfen suchen, daß man den Amortisationsfond gar nicht von den Geschäftsantheilen trennte, vielmehr ihn gleichermaßen dividendenberechtigt werden ließe. Eine solche Einrichtung ist aber unzulässig. Denn dann würden diese Amortisations-Ersparnisse auch das Risiko gleichmäßig mittragen müssen, demnach, wenn schlechte Geschäfte gemacht würden, nicht blos unverzinst oder dividendenlos bleiben, sondern auch angegriffen und vermindert werden können. Einer derartigen Gefahr darf man diese Ersparnisse nicht aussetzen. Der Wohnungsgenosse muß wissen, mit welchem Zeitpunkt er bei Erfüllung seiner vertragsmäßigen Pflichten, unabhängig von den ihn weniger interessirenden andern Geschäften der Genossenschaft, das Haus sein eigen nennen kann.

Es läßt sich indeß ein geeigneter Mittelweg einschlagen. Normirt man den Fuß, nach welchem der Amortisationsfond durch Zins auf Zins gesteigert wird, nicht hoch — also etwa $3\frac{1}{3}$ %, wie oben vorgeschlagen ist, —

so kann man denselben beim Jahresschluß in zweiter Linie und bis zu einer bestimmten Grenze an dem Gewinn theilnehmen lassen. Dann würde die Bestimmung der Statuten über Vertheilung des Reingewinnes etwa dahin zu fassen sein:

„Von dem nach Abzug aller Verwaltungskosten (die Gehälter mit eingeschlossen), der Zinsen der aufgenommenen Darlehen, der Reserven zu 4 % und des Amortisationsfonds zu 3⅓ % sich ergebenden Reingewinne sind

1) mindestens 10 % an den Reservefond zu zahlen,
2) der Ueberrest zu einer ihrer Höhe nach von der Generalversammlung zu bestimmenden Dividende für die Geschäftsantheile zu verwenden, jedoch dergestalt, daß eine Dividende von mehr als 5 % bis einschließlich 6 % eine zusätzliche Verzinsung des Amortisationsfonds mit ⅔ % — also zusammen mit 4 % — und eine Dividende von mehr als 6 % eine zusätzliche Verzinsung des Amortisationsfonds mit 1⅔ % — also zusammen mit 5 % — bedingt."

8. Ordnung und Verwaltung der Angelegenheiten der Genossenschaft.

Die Baugenossenschaft muß die demokratische Organisation aller Genossenschaften haben: Die Generalversammlung der Mitglieder hat die oberste Gewalt, ihr steht die schließliche Entscheidung über alle Angelegenheiten der Verwaltung zu. Die Mitglieder haben gleiches Stimmrecht, unbeschadet der Zahl und Höhe ihrer Geschäftsantheile. Ordentliche Generalversammlung finden vierteljährlich, mindestens halbjährlich statt.

Die Generalversammlung hat den Vorstand und den Aufsichtsrath zu wählen. Der Vorstand muß mindestens aus zwei Personen, einem Vorsitzenden oder Direktor und einem Kassirer bestehen, welche die Genossenschaft nach außen vertreten. Der Aufsichtsrath, aus sechs oder mehr Mitgliedern bestehend, hat allmonatlich ordentliche Sitzungen abzuhalten. Je nach der Größe der Genossenschaft sind die Befugnisse zwischen Vorstand und Aufsichtsrath mehr zu Gunsten des einen oder des andern zu vertheilen.

Eine ständige Bau-Kommission wird am besten vom Aufsichtsrath zu wählen sein, da es sich bei ihr um besondere technische Qualifikation handelt; sie wird aus 3—5 Personen zusammenzusetzen sein, bei denen es gleichgültig ist, ob sie zum Vorstand, Aufsichtsrath gehören oder nur Mitglieder sind. Die Bau-Kommission hat alle Vorarbeiten für die Bauten der Genossenschaft zu besorgen, den alljährlichen Bebauungsplan mit den Kostenanschlägen dem Aufsichtsrath zur Prüfung vorzulegen, die Verträge mit Bauunternehmern und Bauhandwerkern zu entwerfen, den Bau zu beaufsichtigen

und abzunehmen, auch zu kontroliren, ob die Wohnungsgenossen die Baulichkeiten ordentlich im Stand halten, und zu diesem Behufe die Häuser jährlich zwei bis drei Mal zu visitiren, und was dergleichen mehr ist; sie muß über alles für die Genossenschaft Erhebliche dem Vorstand und Aufsichtsrath Bericht erstatten.

Die Vorsteher und Beamten und bei einem großen Umfang der Geschäfte auch die Mitglieder der Baukommission und des Aufsichtsrathes müssen für ihre Leistungen angemessen entschädigt werden, am passendsten nach Tantièmen vom Reingewinn unter Feststellung eines Minimal- und Maximalbetrages.

9. Auflösung der Genossenschaft und Liquidationsverfahren.

Die Auflösung der Baugenossenschaft kann nur von einer einfachen oder Zweidrittel-Mehrheit aller Mitglieder beschlossen werden. Dahingegen steht der Beschluß, die Bauthätigkeit auszusetzen, für jedes Jahr in dem Belieben der Mehrheit der Generalversammlung. Wird das Bauen dauernd eingestellt, so muß damit auch die Aufnahme neuer Mitglieder unterbleiben. Die fernere Thätigkeit der Genossenschaft kommt dann einer Liquidirung gleich. Wie dabei zu verfahren, und was namentlich in den Statuten und in den Verträgen mit den Wohnungsgenossen dieserhalb vorzusehen ist, darüber ist vorher schon das Erforderliche angedeutet.

Das wären die ungefähren Grundzüge, nach denen Baugenossenschaften zu organisiren sein würden. Es liegt auf der Hand, daß die örtlichen Verhältnisse Besonderheiten und Abweichungen der Organisation in weit höherem Maße bei der Baugenossenschaft bedingen, als bei jeder andern Art Genossenschaft. Beispielsweise würde eine Genossenschaft, welche eine Arbeitervorstadt herzurichten unternimmt, auf eine Menge gemeinschaftlicher Einrichtungen Rücksicht zu nehmen, sogar an Bäckerei und Restauration, an Wasch- und Badehaus und schließlich, wenn es eine Arbeitervorstadt wie in Mühlhausen mit mehr als 1000 Wohnhäusern werden sollte, an gesonderte Schulen und Kirchen zu denken haben. Eine Arbeitervorstadt ist übrigens vielleicht bei manchen Orten gar nicht einmal so schwierig herzustellen, als man sich das denkt. Wo Wohnungsmangel ist, pflegen nicht blos die „kleinsten" Miether, sondern auch die Miether einer bescheidenen Art Mittelwohnungen darunter zu leiden. Wenn nun der Genossenschaft solche Personen zahlreich beitreten, so würde sie zwischen den kleinen ein-, höchstens zweistöckigen Häusern für je eine Arbeiterfamilie — allenfalls mit einem, so

lange die Familie klein ist, überflüssigen Raume zur Aufnahme von einer oder ein paar ledigen Personen — etwas größere ein- und zweistöckige Häuser für die bemittelteren Mitglieder bauen. Und damit wäre der Hauptvorwurf, den man den Arbeitervorstädten machen kann, beseitigt, daß sie nämlich durch räumliche Aussonderung einer großen Zahl von Arbeitern denselben das der gesammten wirthschaftlichen Entwicklung des ganzen Volkes und aller Berufsklassen verderbliche besondere Standesbewußtsein einflöße.

Bei Freiheit der Baugewerbe würde die Baugenossenschaft einen bequemen Uebergang bilden zur Produktiv-Genossenschaft der Bauhandwerker. Eine Baugenossenschaft, welche bei Herstellung einzelner Gebäude die Erfahrung machte, unter ihren Mitgliedern auch die Kräfte zur selbständigen Ausführung größerer Bauten zu besitzen, würde zu Versuchen nach dieser Richtung hin große Lust bekommen. Dazu kommt, daß kaum auf einem andern Felde der Industrie die Schwierigkeiten, welche allen Produktiv-Genossenschaften im Wege stehen, geringer sein dürften, als bei dem Bauhandwerk. Es ist hier nicht der Ort, dies näher zu begründen; dafür spricht aber auch die Erfahrung, wonach von allen französischen Produktiv-Genossenschaften keine einzige so gut gedeiht, wie die der Maurer von Paris (l'Association des maçons).

Ein Statutenentwurf für die Baugenossenschaft läßt sich nach den vorhergemachten Vorschlägen leicht formuliren. Viel wesentlicher ist es, überhaupt mal einen praktischen Versuch zu machen. Ein einziger gelungener Versuch wird Nachahmungen in Masse hervorrufen.

Ich schließe mit denselben Worten, mit denen ich 2 Monate vor den Vereinstagen von Mainz und Hannover am Schluß eines Aufsatzes über den Realkredit auf die Wichtigkeit der Baugenossenschaft hinwies, und von deren Richtigkeit ich durch die speziellere Beschäftigung mit diesem Gegenstande nur immer fester überzeugt wurde:

„Die Wohnungsfrage ist jetzt, wo die Arbeiterbewegung in Schlesien beweist, wie leicht noch immer unklare Ideen in den Köpfen Eingang finden, gewiß ein naheliegender Gegenstand der Berathung der Volkswirthe. Soll das Volk zu leiblicher, geistiger und sittlicher Gesundheit gelangen, so darf nicht ein bedeutender Theil desselben in Wohnungen aufwachsen, welche Gifthöhlen leiblichen und sittlichen Verderbens sind. Schafft den Arbeitern Licht, Luft, Wärme in ihre Häuser, lehrt sie, sich auf dem Wege der Selbsthülfe vermittelst der Baugenossenschaft gute Wohnungen zu Eigenthum zu erwerben — und Ihr werdet ein Geschlecht erwachsen sehen, welches, ausgezeichnet durch Gesundheit des Leibes, durch Klarheit des Geistes und durch sittliche Tüchtigkeit, der deutschen Nation Ehre machen wird!"

Berlin, August 1865. Ludolf Parisius (Gardelegen).

(Anlage.)

Bemerkungen über das bremische Handfestenwesen

von V. Böhmert.

Das Hypothekenwesen Bremens hat sich in einer ganz eigenthümlichen Weise den Bedürfnissen einer Handelsstadt gemäß entwickelt. Die bremischen gerichtlichen Hypotheken werden Handfesten genannt, sie geben dem Grundstücke gleichsam den Charakter einer beweglichen Sache, gehen wie bewegliche Werthe von einer Hand zur andern und sind wesentliche Hebel des inneren Verkehres. Ein Eigenthümer theilt in Bremen sein Grundstück gewöhnlich gleich bei dessen Erwerbung in gewisse bewegliche Werthe, die einen Theil am Grundstücke repräsentiren, und zwar in folgender Weise: Angenommen, er will sein Haus für die Summe von 10 000 Thlr. verpfänden, so wendet er sich an die Behörde, erklärt, daß er auf dies Haus 10 000 Thlr. Handfesten nehmen wolle (um den wirklichen Werth des Grundstücks kümmert sich die Behörde nicht), und bezeichnet die einzelnen Werthbeträge, in welche er das Haus mobilisiren will, er willigt z. B.

2 Handfesten	jede zu	2 000 Thlr.	=	4 000 Thlr.	= Nr. 1. u. 2,
5 Handfesten	„ „	1 000 „	=	5 000 „	= Nr. 3, 4, 5, 6, 7,
2 Handfesten	„ „	500 „	=	1 000 „	= Nr. 8, 9,
hat also im Ganzen	. . . .			10 000 Thlr.	

Die Behörde bringt diese Absicht des Eigenthümers zur öffentlichen Kunde und giebt ihm nach Beachtung einiger Formalien die erbetenen Handfesten. In jeder Handfeste ist stets angegeben, welche Summe ihr vorgeht, oder ob sie die erste Handfeste ist, so z. B. steht auf der Handfeste Nr. 3. „N. N. habe nach bereits bewilligten 4 000 Thlr. noch weiter gewilligt 1 000 Thlr.“, daher diese letztere Handfeste immer den ersten beiden nachsteht, sie mag früher oder später als jene ersten beiden versetzt sein. Der Eigenthümer des fraglichen Hauses hat sich somit, noch ehe eine Schuld, wofür das Grundstück verpfändet werden soll, existirt Dokumente erworben, welche ihm die nämlichen Vortheile gewähren, als besitze er bewegliche Sachen. Er kann jeden Augenblick auf sein Haus Geld aufnehmen, indem er nur einen Schuld- und Versatzschein auszustellen und ihn mit der Handfeste seinem Gläubiger zu behändigen braucht, ja er kann die letztern Gelder zuerst aufnehmen, sich aber die Disposition über die erstern für etwaige Nothfälle vorbehalten, ohne irgend Jemanden in's Geheimniß zu ziehen; denn der Gläubiger sieht gleich aus der Handfeste, welche Summe ihm vorgehen soll. Der Gläubiger mag sich noch so oft ändern, die Handfesten mögen versetzt, wieder eingelöst und wieder versetzt werden, — nie ist eine abermalige Willigung (Verhypothekirung) des Grundstücks erforderlich. Die Handfesten sind auf diese Weise fast ebenso negotiable

Papiere wie Wechsel geworden, was natürlich eine ungemeine Vermehrung der Verkehrsmittel veranlaßt hat, zumal diese Verbindung der Oeffentlichkeit mit der erforderlichen Geheimhaltung, der Sicherheit mit großer Beweglichkeit und die geringe Kostspieligkeit der nur einmal erforderlichen Verhypothekirung selbst die reichsten Kaufleute veranlaßt, ihre Grundstücke mit Hypotheken (Handfesten) zu beschweren und auf dieselben wenigstens die ersten Gelder anzuleihen, da sie diese für sehr billige Zinsen erhalten, mit dem Gelde aber in ihrem Geschäfte oder auch durch bloßes Diskontiren oder sonstige Unternehmungen weit erheblichere Vortheile erzielen können. Auf diese Weise sind in Bremen Grundstücke wie Waarenlager, keine todten Kapitalien, sondern die Stellvertreter des baaren Geldes. Die Handfesten können mittels eines einfachen Scheins versetzt werden; fast immer geschieht dies aber in einer vor Notaren vollzogenen Generalhypothek (Obligation), die den Vorzug vor den einfachen chirographischen Gläubigern sichert und somit, wenn der Erlös des verpfändeten Grundstücks nicht sämmtliche Handfestarien befriedigen sollte, eine größere Sicherheit gewährt.

Bericht über die in Deutschland bestehenden Baugesellschaften und Baugenossenschaften.

Die durch Beschluß des siebenten Kongresses deutscher Volkswirthe eingesetzte Kommission ist beauftragt worden, „über Einrichtungen und Erfolge der in Deutschland und im Auslande bestehenden Baugenossenschaften, Baugesellschaften und Baubeförderungs-Vereine" u. s. w. genaue Materialien zu sammeln und darüber Bericht zu erstatten. Nachdem Dr. Lette's Anschreiben (abgedruckt in Heft 7 des Arbeiterfreundes) nach allen Richtungen hin versandt worden war, hat der Unterzeichnete die Korrespondenz zur weiteren Beschaffung des Materials und zugleich den Bericht über die in Deutschland bestehenden Baugesellschaften übernommen. Leider ist das Material ein unvollständiges geblieben. Die Versendung des Rundschreibens hat fast keine Einsendungen veranlaßt; was freundlichst eingeschickt wurde, war meist brieflich speziell erbeten, und dazu war nicht überall Gelegenheit vorhanden.

K. Brämer giebt in seinem Aufsatze über Häuserbaugenossenschaften ein sehr vollständiges Verzeichniß der in Deutschland bestehenden gemeinnützigen Baugesellschaften. Es wird mir obliegen, die einzelnen Orte durchzunehmen.

1) Berlin.

Die Berliner „gemeinnützige Baugesellschaft," 1841 auf Huber's erste Anregung von ihm, C. W. Hoffmann, Gäbler und Andern gegründet, und

sich noch gegenwärtig des Protektorats Sr. Majestät des Königs erfreuend, ist die Muttergesellschaft für die meisten andern deutschen Baugesellschaften geworden. Sie ist so vielfach in besonderen Schriften, in Aufsätzen der vom Centralvereine für das Wohl der arbeitenden Klasse herausgegebenen Zeitschriften, zuletzt noch in Brämers vorher angezogenem Berichte gründlich behandelt, daß weitere Mittheilungen darüber unnöthig sind.

Ebenso steht es mit der zweiten zu Berlin bestehenden Aktienbaugesellschaft (1856) Alexandra-Stiftung, welche indessen trotz der höheren Verzinsung ihrer Aktien noch mehr den Charakter einer Wohlthätigkeits-Anstalt angenommen hat, als die ältere Gesellschaft.

2) Bremen.

Vielleicht etwas früher als die Berliner gemeinnützige Baugesellschaft war in Bremen eine Baugesellschaft erstanden, welche es sich zur Aufgabe machte, kleine Arbeiterwohnungen billig und gesund herzustellen. Nach Huber*) hatte sie mehr als 50 solcher Häuser gebaut und vermiethet. Durch den Bericht, welchen D. Bredehorst dem zweiten Vereinstag der deutschen Arbeiter erstattet hat, erfährt man, daß diese Gesellschaft einer Bestimmung der Gewerbeordnung vom 6. October 1851 erlegen ist, wonach „einheimische Maurer- und Zimmergesellen auf ihrem Grundeigenthum unter Aufsicht eines in Bremen zugelassenen Maurer- und Zimmermeisters Neubauten aufführen durften." Die Maurer- und Zimmergesellen fanden ihre Rechnung in kleinen Arbeiterwohnungen, welche sie auf erkauftem Grund und Boden errichteten, und bauten billiger und besser, als es die Baugesellschaft konnte. Diese überzeugte sich, daß ihr Wirken auf diesem Felde überflüssig geworden sei. Bredehorst's Bericht in der Nr. 94 der Arbeiterzeitung ist, wie uns mitgetheilt wird, das Gutachten eines sachverständigen Mannes, der, selbst aus dem Arbeiterstande hervorgegangen, die umfassendsten praktischen Erfahrungen gemacht hat. Er ist gelernter Maurergesell und ließ sich nach vielen Wanderjahren durch aller Herren Länder in seiner Vaterstadt Bremen nieder. Dort hat er in Folge jener Erlaubniß vom Jahre 1851 an als ungeprüfter Bauunternehmer Hunderte von Bauten, namentlich aber von Arbeiterwohnungen, aufgeführt, bevor die Freiheit der Baugewerbe in Bremen eingeführt war. Bredehorst mahnt die Häuserbaugesellschaften, ihre Geschäfte höchst vorsichtig zu betreiben, damit sie sich nicht geradezu als überflüssig und schädlich erweisen, indem sie die Leute abhängig machen und den Trieb der Selbsthülfe der Arbeiter zurückhalten oder einschläfern. Er meint auch, die Häuserbaugesellschaften könnten vielleicht indirekt noch wohlthätiger wirken als direkt, indem sie den Arbeitern die Aufnahme von Geldern auf die von

---

*) Concordia. Heft 3. S. 45.

ihnen zu erbauenden Wohnungen erleichtern und den Einfluß etwaiger verkehrter Hypotheken- oder Wuchergesetze abschwächen.

3) Halle a.-S.

In Halle a. S. hat sich, wie K. Brämer berichtet, am 23. Januar 1851 ein Aktienverein zur Erbauung von Familienwohnungen gebildet, welcher auch noch gegenwärtig bestehen soll. Genauere Nachrichten haben wir über ihn nicht bekommen können, doch ist uns von mehreren Seiten mitgetheilt, daß seine Wirksamkeit im Verhältniß zur Größe der Stadt und zum schnellen Wachsthum der Bevölkerung sehr unbedeutend geblieben sei. In Halle wohnt man übrigens dichter zusammen (19 Menschen auf ein Haus) als in allen anderen nicht befestigten Städten Preußens von mehr als 20 000 Einwohnern mit Ausnahme von Berlin und Breslau.

4) Stettin.

Die Stettiner gemeinnützige Baugesellschaft wurde durch Kabinetsordre vom 16. März 1853 mit einem Grundkapital von mindestens 20 000 Thlr., höchstens 200 000 Thlr. als Aktiengesellschaft bestätigt. Die Aktien von 100 Thlr. Nennwerth lauten auf jeden Inhaber. Man hatte sich die Berliner gemeinnützige Baugesellschaft zum Muster genommen, namentlich festgestellt, daß den Aktionären nur vier Prozent Zinsen gewährt, und die Ueberschüsse vom Miethsertrage der errichteten Häuser dazu verwendet werden sollten, den in Miethsgemeinschaften zu vereinigenden Miethern nach einer Reihe von Jahren das Eigenthum des von ihnen bewohnten Hauses zu übergeben. Dieses Projekt bewies sich aber als verfehlt. Stettin ist Festung und die Menschen wohnen dort dichter als in jeder andern Stadt Preußens mit Ausnahme Magdeburgs; 1861 kamen auf je ein Haus 28 Menschen. Die Baugesellschaft mußte den theuer erworbenen Grund und Boden durch Aufführung mehrstöckiger Häuser mit vielen Einzelwohnungen nutzbar machen, um einen wirklichen Ertrag zu erzielen. Die in Aussicht gestellte Erwerbung der Häuser durch die Miethsgemeinschaften hatte für die Wohnungssuchenden keine Anziehungskraft; andererseits zogen sich auch die Kapitalisten, denen die Verzinsung zu 4 Prozent nicht genügte, von dem Unternehmen zurück. Dies führte zu einer Statutenrevision vom 27. October 1858. Nach dem revidirten durch Kabinetsordre vom 12. März 1860 bestätigten Statut ist der Zweck der Gesellschaft dahin beschränkt:

> in verschiedenen Stadttheilen oder vor den Thoren Stettins gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen für Arbeiter, Handwerker, niedere Beamte und andere den weniger bemittelten Klassen angehörige Einwohner Stettins herzustellen oder zu erwerben und billig zu vermiethen.

Das Grundkapital ist jetzt auf höchstens 500 000 Thlr. angenommen,

und die Zulässigkeit einer Zinsdividende von 5 Prozent ausgesprochen. Zur Sicherstellung der Zinsen soll eventuell jährlich der zehnte Theil des Reservefonds verwendet und dieser durch Zuschreibung der verfallenen Zinsen und Aktienbeträge, durch Ueberschüsse der reinen Jahres-Revenüen und durch freiwillige Beiträge und Schenkungen gebildet werden. Seitdem hat sich der Erfolg der Baugesellschaft entschieden gehoben. Die Aktien sind gesucht und stehen in der Regel 102 Thlr. im Course. Die Baugesellschaft besitzt 6 mehrstöckige Häuser mit Wohnungen für 120 Familiin. Zu Miethern werden statutenmäßig nur solche Personen angenommen, welche durch ordentliche, sittliche Führung in gutem Rufe stehen, eigenes Mobiliar besitzen und einen bestimmten Broderwerb nachweisen können. Die Aktien sollen nach und nach amortisirt werden. Nach vollständiger Amortisirung wird die Gesellschaft aufgelöst und fällt das Vermögen derselben an die Stadt Stettin, welche es zu gemeinnützigen Zwecken verwenden muß.

5) Lüdenscheid.

Ueber die von dem Fabrikbesitzer Bürgermeister Nottebohm begründete Lüdenscheider Aktien-Baugesellschaft, deren Statut unterm 21. Dezember 1853 bestätigt ist, sind bereits in früheren Heften des Arbeiterfreundes (2. Jahrg. 1. Heft) und der Zeitschrift des Centralvereins (3. Bd. 1860 S. 196) einige speziellere Mittheilungen gemacht. Lüdenscheid gehört zu den schnell angewachsenen Fabrikorten des fabrikreichen Regierungsbezirks Arnsberg. Die Einwohnerzahl ist von 1816 bis 1861 von 1896 auf 5686 gewachsen.

Das Grundkapital der Baugesellschaft beträgt 15 000 Thlr. und ist in Aktien, welche auf einen bestimmten Inhaber ausgestellt sind, von je 50 Thlr. getheilt. Die Aktien sollen auch hier nicht über 4 Prozent Zinsen tragen. Mit Hülfe des Reservefonds beläuft sich jetzt das Gesellschafts-Kapital aber auf ungefähr 17 500 Thlr. Daraus sind 80 Familienwohnungen für Arbeiter in 6 Doppelhäusern hergestellt. Schon in den früheren Mittheilungen ist erwähnt, daß die Gesellschaft diese großen Häuser gelegentlich verkauft, um neue zu errichten. Ueber die praktische Bewährung des Statuts entnehmen wir einer Zuschrift des sowohl dem Centralvereine als der Baugesellschaft als Mitglied angehörenden Fabrikanten Wilhelm Turck Folgendes:

Die Beschränkung des Aktienkapitals wird für zwecklos erachtet, da ein zu großer Geldzufluß nicht zu befürchten und in den Industriegegenden eine Uebersicht des Bedürfnisses, selbst für kurze Fristen, nicht zu treffen ist. Die Rentabilität der Kapitalanlage erscheint gesichert, wenn auch mehr als 4 Prozent, namentlich 4½ Prozent Zinsen gezahlt werden. Es hat sich aus zwölfjähriger Erfahrung herausgestellt, daß bei einer solchen Verzinsung in Lüdenscheid dem Arbeiter zu dem ortsüblichen Miethspreise eine geräumigere und bedeutend gesundere Wohrung dargeboten wird. Bei dem schwankenden Miethswerthe wird deshalb eine Feststellung des Zinsfußes im Voraus nicht empfehlenswerth gefunden. Dahingegen hält man die Festsetzung eines Maximal-

betrages für den Miethspreis (6 Prozent des Anlagekapitals), als feste Richtschnur für die Verwaltung, für ganz zweckmäßig. Der aus dem Gewinne beim Verkauf und aus den Mieths-Ueberschüssen angesammelte Reservefonds beträgt in Lüdenscheid über 2000 Thlr. Dem wohlthätigen Zwecke angemessen, soll der Privatspekulation auf Erhöhung der Miethspreise von Arbeiterwohnungen möglichst entgegengearbeitet und jede solide Gelegenheit zum Verkauf benutzt werden, damit die Gesellschaft wieder flüssiges Kapital zu Neubauten in die Hände bekomme. Zu diesem Zwecke hält man die Ansammlung eines hohen Reservefonds in der in Lüdenscheid üblichen Weise für sehr zweckmäßig, dahingegen beabsichtigt man nicht, den Reservefonds zum Ankauf von Aktien zu verwenden, indem die Steigerung der Bevölkerungszahl dort ein bleibendes Bedürfniß von Arbeiterwohnungen und damit auch eine andauernde erfolgreiche Thätigkeit der Gesellschaft in Aussicht stellt. Die Doppelgebäude mit je 4 bis 5 Wohnungen haben sich im Gegensatz von kleineren einstöckigen, leichter gebauten Häusern bewährt. Bei dem durch die Höhenlage bedingten rauhen Klima vermögen sie dem Unwetter besser zu widerstehen und erfordern also weniger Reparaturkosten und im Winter weniger Heizungskosten. Die gewöhnlichen Familienwohnungen bestehen (wie bereits Brämer in seinem Aufsatze mittheilte) aus 2 Zimmern, Ziegenstall, Futterraum auf dem Dachboden, Vorflur mit Ausgußstein und 1 bis 2 Gartenbeeten, und kosten jetzt 34 bis 36 Thlr. jährlich Miethe. Kleinere Wohnungen für Wittwen mit ein bis zwei Kindern und für einzelne Personen, aus einem Zimmer mit Flurabtheilungen oder sonstigen kleinen Nebennutzungen bestehend, sind im Preise von 18 bis 20 Thlr. jährlich vermiethet. Man ist in Lüdenscheid besonders bedacht gewesen, keine Arbeiterviertel entstehen zu lassen und hat deshalb die Baugrundstücke von vornherein an entgegengesetzten Endseiten der Stadt erworben. Das in den ersten Jahren der Wirksamkeit der Gesellschaft sich vielfach unter den Arbeitern zeigende Vorurtheil gegen die „Aktien-Wohnungen“ hat sich sehr bald gelegt, so daß durchgehends mehr solide Reflektanten als Wohnungen vorhanden sind. Nach allen Erfahrungen und Beobachtungen in den 12 Jahren ist die sehr wohlthätige und materiell nützliche Einwirkung des Unternehmens für den Arbeiterstand durchaus unbestritten. Nach dem Lüdenscheid'schen Vorbilde ist die später zu behandelnde Baugesellschaft zu Hagen entstanden und scheint man gegenwärtig an verschiedenen rheinischen und westfälischen Fabrikorten mit Baugesellschften vorgehen zu wollen.

6) Heilbronn.

Der im Jahre 1854 gegründete Wohnungsverein bezweckt die Herstellung und Erhaltung gesunder und billiger Wohnungen für die arbeitende Bevölkerung der Stadt. Die erforderlichen Mittel werden durch Aktien zu 5000 Gulden aufgebracht. Die Aktien werden nur zu 4 % verzinst; der verbleibende Reingewinn wird dem Reservefonds zugeschrieben. Das Unternehmen wurde vom Staate dadurch gefördert, daß er den Grund und Boden, ungefähr 8 Morgen zum Preise von 800 Gulden pro Morgen hergab. Dieser

Preis soll damals ein Drittel unter dem wahren Werthe gewesen sein; der jetzige Preis würde das Vierfache davon betragen. Im Jahre 1854 wurden daselbst zwei Häuser errichtet, und 1859, nachdem sich die Stadtgemeinde mit 6000 Gulden Aktien betheiligt hatte, wiederum 2 Häuser. Diese 4 Häuser mit Zubehör bedecken zwei von den acht Morgen. Es giebt darin zwei Arten Wohnungen. Die kleineren haben ein heizbares Zimmer, Küche, Kammer, Speicherraum, Abtritt und ein Gärtchen vor dem Hause; die größeren haben außerdem noch eine Kammer und Kellerraum und sind überhaupt geräumiger. Jede Einzelwohnung hatt ihren eigenen Hauseingang, so daß im Innern des Hauses keine Gemeinschaft der Räume besteht. Letzterer Umstand, sowie die Gartenstücke scheinen die Nachfrage nach den Wohnungen sehr zu befördern. Im Ganzen sind 40 Einzelwohnungen vorhanden. Die Bewohner halten sich gut und geordnet und es findet wenig Wechsel statt. Die Baukosten stellten sich bei den 1854 erbauten Häusern auf 650 fl. für die kleineren und 1130 fl. für die größeren Wohnungen heraus; bei den 1859 erbauten Häusern hingegen in Folge der inzwischen eingetretenen Steigerung der Arbeitslöhne und Materialienpreise auf 750 und beziehungsweise 1300 Gulden. Der Miethszins beträgt für die kleineren Wohnungen 40 Gulden, für die größeren 70 Gulden jährlich. Bis jetzt sind 84 Aktien auf Höhe von 42 000 Gulden ausgegeben; das Aktienkapital kann jedoch auf Beschluß der Generalversammlung erhöht werden. Nach Abzug der Unterhaltungs- und Verwaltungskosten hat das Unternehmen bis jetzt einen Ertrag von 5½ Prozent geliefert, so daß 1½ Prozent dem Reservefonds zugewendet werden konnten. Eine Broschüre über das Unternehmen, zur Zeit als nur zwei Gebäude bestanden, welche auch die Baupläne enthalten soll, herausgegeben von dem jetzigen Finanzrath Rieke, ist uns nicht zugänglich gewesen.

7) Pforzheim.

Als besonders erfreulich werden von allen Seiten die Resultate der nur kurze Zeit in Bauthätigkeit gewesenen „gemeinnützigen Baugesellschaft der Stadt Pforzheim" in Baden dargestellt. Da diese Gesellschaft neben der Bremenser die einzige ist, welche Wohnungen für einzelne Familien baute und sie wieder verkaufte, so dürfte sich eine detaillirtere Schilderung derselben empfehlen.

Der bedeutende Aufschwung, dessen sich die Pforzheimer Industrie im Anfange der funfziger Jahre zu erfreuen hatte, bewirkte, daß die Seelenzahl der Stadt in den 8 Jahren von 1849 bis 1857 sich von 7950 auf 12 000 steigerte. Diesem Wachsthum der Bevölkerung vermochte die Vermehrung der Wohnungen nicht zu folgen. Es trat bald eine Ueberfüllung der vorhandenen Wohnhäuser ein, zumal viele früher zu Wohnungen dienende Räumlichkeiten für die neu entstandenen Fabriken zu Arbeitslokalen verwendet wurden. Allmählig waren viele Familien genöthigt, in den umliegenden Orten Brötzingen, Eutingen und Weißenstein ein Unterkommen zu suchen. Aber auch diese Orte wurden schnell überfüllt. In dieser Lage der Wohnungs-

verhältnisse traten im März 1857 wohlhabende Bürger zu der gemeinnützigen Baugesellschaft der Stadt Pforzheim zusammen, mit dem statutarisch festgestellten Zwecke, nach und nach eine größere Anzahl billiger Wohnhäuser, vorzugsweise für die Arbeiterklasse bestimmt, zu erbauen, solche zu billigen Miethpreisen zu vermiethen oder zu veräußern und den Erlös zu weiteren Bauten zu verwenden. Ein Gewinn wurde nicht beabsichtigt. Die Aktien, zu 250 Gulden Nominalwerth auf den Namen ausgestellt, aber auf andere Personen übertragbar, sollten höchstens 5 % Dividende erhalten, während der übrige Reingewinn für den Reservefonds bis zur Höhe von 2 % des Aktien-Kapitals verwendet werden sollte. Die Gesellschaft ging von dem Grundsatze aus, daß es hauptsächlich darauf ankomme, den Arbeitern solche Wohnungen zu verschaffen, die ein stilles Familienleben fördern und ihnen die Möglichkeit des käuflichen Erwerbes verstatten. Man baute freundlich aussehende, ein- und zweistöckige Häuser. Die einstöckigen Häuser enthielten Kellerraum, zwei Zimmer, Küche, Abtritt, und unter dem Dach zwei Mansarden und zwei kleinere Kammern; die Grundfläche betrug 580 Quadratfuß. Die zweistöckigen Häuser mit einer Grundfläche von 680 Quadratfuß enthielten ebenfalls Kellerräume, im unteren Stock zwei Zimmer, Küche und Abtritt, im zweiten Stock dieselben Räumlichkeiten und auf dem Boden drei gegypste Kammern, Holzlege u. s. w. Außerdem erhielt jedes Haus einen kleinen Hof nebst Gärtchen, etwa 900 Quadratfuß groß. Der Werth des Grund und Bodens des Hausbesitzung betrug damals durchschnittlich 300 Gulden, während er nach den jetzigen Preisen mehr als das Doppelte kosten würde. Die Gesammtkosten für ein einstöckiges Haus beliefen sich auf 1800 Gulden, die für ein zweistöckiges auf 3000 Gulden. In der ersten Zeit waren die einstöckigen Häuser weniger beliebt, weil die Abnehmer vorzogen, durch Aftervermiethung, wie sie bei den auf zwei Familien berechneten zweistöckigen Häusern geschehen konnte, eine Beihülfe zum eigenen Wohnungspreise zu erzielen. Auch schienen die Arbeiter die Annehmlichkeit des Alleinwohnens nicht recht zu schätzen. Allmälig änderte sich dies aber. Ueber alle Erwartung gut gelang der Verkauf der Häuser. Die Kaufbedingung waren freilich sehr günstig gestellt. Es genügte die Abzahlung eines Sechstels des Kaufgeldes; der Rest, mit 5 % zu verzinsen, konnte durch Abzahlungen von 50 Gulden und mehr jederzeit vermindert oder getilgt werden. Die Käufer hatten großentheils einige Ersparnisse auf die Anzahlung zu verwenden, mehrfach erhielten sie zu diesem Zwecke auch Vorschüsse von ihren Arbeitgebern. Da die Häuser hübsche Räumlichkeiten für Aufnahme lediger Hausgenossen boten, so fanden auch viele Fabriklehrlinge darin ein gutes Unterkommen.

Um jeden Schein einer Begünstigung, Beschränkung oder irgend welcher Beeinflussung zu vermeiden, geschah die Veräußerung auf dem Wege der Versteigerung. Die Errichtung von Arbeiter-Vierteln hielt man für bedenklich, und aus diesem Grunde wurden in der Nähe der Gesellschaftshäuser größere Bauten zu 5500 Gulden aufgeführt, die kaum fertig ebenfalls ihre Liebhaber fanden. Nachdem das bauende Publikum sich überzeugt hatte, daß die Unternehmungen der Baugesellschaft trotz ihrer Uneigennützigkeit so günstig verliefen, daß auch noch für Verschönerung und Bequemlichkeit gesorgt werden

konnte, entstand eine außerordentliche Regsamkeit im Baugewerbe und unter sonstigen Unternehmern, so daß in einem Zeitraume von 2½ Jahren über 300 neue Wohnhäuser errichtet wurden. Da inzwischen auch die Baugewerbe freigegeben sind, so ist von einer Wohnungsnoth trotz des dauernden schnellen Wachsthums der Bevölkerung so wenig mehr zu bemerken gewesen, daß die gemeinnützige Baugesellschaft vor mehreren Jahren ihre Thätigkeit vorläufig wieder einstellte. Sie hat im Ganzen 17 Häuser gebaut, 7 einstöckige, 7 zweistöckige und 3 etwas größere. Zusammen waren 50 000 Gulden Aktien eingezahlt. Die Aktionäre erhielten regelmäßig ihre Dividende von 5 %. Die eingehenden Zinsen und Kaufgelder-Rückstände werden nun zinstragend angelegt, und sobald eine entsprechende Summe beisammen ist, unter die Aktionäre pro rata vertheilt. Auf diese Weise soll die allmälige Auflösung der Gesellschaft erfolgen, bei deren Schluß dann der kleine Reservefonds ebenfalls zur Vertheilung unter die Aktionaire erfolgen wird.

Das ganze Unternehmen hat auf die Arbeiter-Bevölkerung einen sehr günstigen Einfluß geübt. Die Käufer der Häuser zahlten wenig mehr, als den Kostenpreis. Wie ausnehmend vortheilhaft dies für sie war, ergiebt sich schon daraus, daß man vordem für eine Arbeiterwohnung, wie sie in der zweiten Etage der zweistöckigen Gesellschaftshäuser sich vorfindet, jährlich etwa 100 Gulden zahlte und jetzt sogar 130 bis 140 Gulden Miethe zahlen muß. Die Käufer halten sämmtlich ihr Eigenthum in gutem Stande und zahlen die Kaufgelder-Rückstände regelmäßig und pünktlich ab.

Der hochverdiente Gründer der Gesellschaft, Oberbürgermeister a. D. Carl Zerrenner, dessen Mittheilungen wir diese Nachrichten vorzugsweise verdanken, versprach uns, bis Neujahr 1865 noch über mehrere Punkte die erbetene nähere Auskunft zu ertheilen. Vor Weihnachten v. J. rief ihn indessen ein plötzlicher Tod ab. Sein Versprechen hat jedoch im Auftrage der Hinterbliebenen der Stadtbaumeister Weber erfüllt. Die von ihm übersandten Pläne der ein- und zweistöckigen Häuser sind in Vervielfältigung beigefügt. Seinen erläuternden Bemerkungen über die Bauart der Häuser wird noch folgendes entnommen:

Bei künftigen Bauten der einstöckigen Häuser würden sich als Verbesserungen empfehlen:

a) den Sockel mindestens 2½ Fuß hoch zu machen;
b) die Länge der Häuser auf 22 Fuß auszudehnen, damit zugleich Vorplatz und Küche breiter werden können;
c) den Knie- und Dachstock und das Dach überhaupt zu erhöhen und die einzelnen Dachfenster breiter zu halten.

Bei den zweistöckigen Häusern werden die bedeckten Gänge (Lauben) zum Wäschetrocknen und andern häuslichen Arbeiten sehr zweckmäßig befunden; doch dürfte es besser sein, wenn die Häuser einen Fuß länger und zwei Fuß tiefer und sämmtlich mit zwei Fenstern versehen wären. — Die Häuser, welche neben der Hausthür zwei Kreuzstöcke haben, werden denjenigen mit einem Kreuzstock vorgezogen. Stallung fehlt, dagegen sind Pumpbrunnen vorhanden. Wegen der jetzigen Längenmaße verweisen wir auf die beigefügten Pläne.

Der Oberbürgermeister Zerrenner hatte für die Zwecke des Arbeitertages und namentlich in Bezug auf die Vorträge von Bredehorst-Bremen an Moritz Müller auf dessen Wunsch flüchtige Mittheilungen über das Unternehmen gemacht und in einem Briefe seine Ansichten über die Wohnungsfrage niedergelegt. Ein Theil des Briefes ist in der Arbeiterzeitung abgedruckt. Die Meinung des Verstorbenen ging dahin, daß trotz der Freigebung der Baugewerbe und der Freizügigkeit, wie sie inzwischen in Baden eingeführt waren, der Arbeiter sich allein schwer ein gutes Wohnhaus beschaffen werde, weil ihm die Kenntniß zur Beaufsichtigung des guten, sachgemäßen und namentlich billigen Baues fehle, und er sich auch das nöthige Kapital, selbst bei guten Hypotheken-Gesetzen, gar nicht oder wenigstens nicht billig beschaffen könne. Aus diesem Grunde werde nur die Genossenschaft das Erforderliche zu leisten im Stande sein. Bei einem nur einigermaßen guten und einheitlichen Zusammenwirken und verständiger Leitung werde diese, auch ohne große Mittel, sich das Kapital geneigt machen können; sie werde aber um so leichter concurriren, je mehr Mitglieder der eigentlichen Bau- und der ihnen verwandten Gewerke, als Tischler, Schlosser, Schmiede, Tüncher u. s. w. sich ihr anschlössen. Einheitliches Zusammenwirken, umfassendste Berücksichtigung des Zweckmäßigen und Billigen, vollständig durchgeführte Theilung der Arbeit, pünktliches und rasches Ineinandergreifen jedweder Thätigkeit seien bei solchen Bauanlagen, wie sie hier gemeint sind, nöthiger als irgendwo.

8) Stuttgart.

Der Wohnungsverein zu Stuttgart ist 1859 gegründet und hat die Rechte einer juristischen Person. Sein Kapital ist durch Aktien von je 100 Gulden aufgebracht, welche auf den Namen lautend, mit 4 % verzinslich und unaufkündbar sind. Er beabsichtigt höchstens 500 Aktien auszugeben, dafür höchstens 50 kleine Wohnungen zu erbauen und zwar, wenn es im Statut heißt, „für fleißige und geordnete unbemittelte Familien, ohne Unterschied, ob sie in Stuttgart bürgerlich sind oder nicht.“ Derartige Familien sollen in den Vereins-Gebäuden gegen einen Miethszins, welcher aber jährlich niemals 60 bis 80 Gulden für eine einzelne Wohnung übersteigen darf, aufgenommen werden und so lange unkündbar darin wohnen bleiben, als sie der Hausordnung gemäß sich betragen und jenes Prädikat in Wahrheit besitzen. Von dem Ueberschuß der Erträge sollen nach Ablauf von 10 Jahren die Aktien allmälig ausgeloost werden, bis nur noch 7 Personen als Aktionaire vorhanden sind, welchen dann, sobald so viel Kapital aufgesammelt sein wird, ihre Aktien gleichzeitig zurückgezahlt werden sollen. Nach der Rückzahlung sämmtlicher Aktien soll der Verein als solcher aufgelöst sein und sein Eigenthum auf das Bürger-Hospital zu Stuttgart übergehen. Diesem ist aber die Verpflichtung auferlegt, in der vom Vereine geübten Weise und nach den statutarischen Grundsätzen die Administration fortzuführen, worüber die jeweilige gesetzliche Aufsichtsbehörde, also die Regierung, zu wachen hat.

Der Wohnungs-Verein hat seit 1859 sechs dreistöckige Häuser gebaut,

von denen je drei an einander stoßen und gemeinsamen Hofraum und Brunnen besitzen. Im Uebrigen hat jedes Haus seinen eigenen Eingang, und wohnen in jedem Stockwerk zwei Familien. Jede Wohnung besteht aus einer Wohnstube, 1 bis 2 Stubenkammern, einer Küche, Bodenkammer, Keller-Abtheilung und eigenen Abtritt. Die Baukosten hierfür betrugen 42 700 Gulden. Bisher sind die Wohngebäude stets vermiethet gewesen, ja es ist sogar eine Auswahl unter soliden, miethslustigen Familien möglich gewesen. Der Ueberschuß betrug bisher jährlich durchschnittlich 200 Gulden, die statutenmäßig zur Verwendung gelangten.

9) Frankfurt a. M.

Die Ende 1860 gegründete Frankfurter gemeinnützige Baugesellschaft ist im Arbeiterfreund wiederholentlich spezieller besprochen, namentlich auch von K. Brämer in seinem Aufsatze über Häuserbau-Genossenschaften. Es bedarf somit nur einer Ergänzung dieser Mittheilungen, welche sich auf die von dem Vorsitzenden Dr. Varrentrapp erstatteten gedruckten Berichte über die beiden ersten Geschäftsjahre (1861 und 1862) stützten.

Uns liegt der dritte Jahresbericht für das Jahr 1863 vor. Derselbe ergiebt, daß die Gesellschaft die rege Thätigkeit der ersten Jahre fortsetzte.

Am Schluß des Jahres 1863 wohnten in den drei alten Häusern in der Klappergasse 51 Personen in 13 Wohnungen von sehr verschiedenen Miethspreisen, nämlich 10 von 24 bis 80 Gulden, eine von 100, eine von 125 und eine von 372 Gulden.

In den vier Häusern in der Klappergasse waren vorhanden:

11	Wohnungen	im Preise von	66—100 Fl.
10	„	„ „ „	104—120 „
7	„	„ „ „	126—150 „
4	„	„ „ „	156—180 „ und
mehrere	Mansarden	„ „ „	26, 27 und 36 Fl.

Jede dieser Wohnungen enthält 1—4 Zimmer, 1 Küche, 1 Kellerraum, 1 Bodenkammer und 1 Abtritt. Darin wohnten 136 Personen.

Die zuletzt gebauten 32 Häuschen für je eine Familie mit Gärtchen, vor der Stadt neben dem Offenbacher Bahnhof belegen, sind im Frühjahr 1864 bezogen. Sie waren sämmtlich vier Wochen vor der Vollendung vermiethet. Die Gesammtkosten derselben ergaben 150 000 Fl., davon der Grund und Boden, den Qdr.-Fuß zu circa 12 Kr. (oder die Qdr.-Ruthe zu 16 Thlr. 13²/₃ Sgr.) berechnet, 18 000 Fl. Hiernach würde jedes Häuschen, um einen Bruttoertrag von 5 % abzuwerfen, eine jährliche Miethe von 235 Fl. einbringen müssen. Man hatte sie aber nur zu 230 Fl. vermiethet.

Als Dividende wurde für 1863 3¹/₂ % vorgeschlagen. Der Vorstand hoffte in zwei weiteren Jahren mit ferneren Bauten soweit vorgeschritten zu sein, daß von da ab alljährlich den Aktionären die als Maximum festgesetzten 4 % Zinsen würden ausbezahlt werden können.

Das Aktienkapital betrug am 23. Juni 1864 236 250 Fl. Dem gedruckten Jahresberichte sind Abbildung, Situationsplan und Grundrisse der sehr zierlich und schmuck sich darstellenden Familienhäuser neben dem Offenbacher Bahnhof beigefügt. Auch die andern Wohnungen der Frankfurter Baugesellschaft erfreuten sich einer großen Beliebtheit.

10) Hagen.

Ueber die gemeinnützige Baugesellschaft in Hagen ist im Heft 5 des Arbeiterfreundes (1864 S. 105) bereits einiges berichtet. Sie entstand 1861, wo in Folge der sehr bedeutenden Zunahme der Bevölkerung ein Mangel an Wohnungen gerade für die kleinen Leute bemerkbar wurde. Ihr am 21. August 1861 bestätigtes Statut ist dem Lüdenscheider nachgebildet. Das Aktienkapital ist auf 20 000 Thlr. festgesetzt. Die Aktien zu 50 Thlr., auf den bestimmten Inhaber lautend, sollen nach Bedürfniß aufgebracht und jährlich mit höchstens vier Prozent aus dem Reingewinn verzinst werden. Der Mehrbetrag desselben soll dem Reservefond zufließen, bis dieser die Höhe von 500 Thlr. erreicht hat; später kann er zu ferneren Bauten oder zu anderen das Wohl der arbeitenden Klassen gemeinnützig fördernden Zwecken verwendet werden. Der Miethszins darf 7 Prozent des Anlagekapitals nicht übersteigen.

Im Jahre 1862 wurden demnächst drei Wohnhäuser gebaut, die Ende October bezogen werden konnten. Im folgenden Jahre wurden drei weitere Häuser gebaut und vollendet, wohingegen eines der im Jahre 1862 erbauten Häuser wieder verkauft wurde. Von den verbliebenen 5 Häusern wurde eines vom Vorstande im August 1863 der evangelischen Schulgemeinde zur Benutzung während des Umbaues ihres bisherigen Schullokales überwiesen. Die übrigen vier waren an kleine Leute zu verhältnißmäßig billigen Miethspreisen vermiethet. Der Rechnungsabschluß vom 31. December 1863 ergiebt ein Aktienkapital von 16 600 Thlr., einen Reservefonds von 312 Thln. und Immobilien zum Werthe von 17 891 Thlr. Nach dem uns vorliegenden Formular eines Miethskontraktes scheint für die Verpflichtungen des Miethers ein selbstschuldnerischer Bürge verlangt zu werden.

11) Nürnberg.

In Nürnberg hat sich 1862 ein Wohnungs-Verein gebildet, welcher nach den Statuten vom 7. October 1862 den Zweck hat, „im Bezirke der Stadt Nürnberg Wohnhäuser zu erbauen und die hierin hergestellten Wohnungen an ordentliche und zahlungsfähige Familien, um einen, den jeweiligen Zeit- und Ortsverhältnissen entsprechenden Preis zu vermiethen." Die Mittel sollen durch 1000 Aktien, zu je 100 Thlr. beschafft werden. Die Aktien lauten nach dem Wunsche des Aktionairs entweder auf den Namen oder den Inhabern und werden mit 4 Prozent, bei günstiger Gestaltung des Unter-

nehmens mit 5 Prozent, aber niemals höher verzienst. Zum Reservefond gehört unter andern ein geschenktes Kapital von 3000 Fl. Die Aktien sollen nach 10 Jahren ausgelooft und vollständig heimgezahlt werden. Das dann noch vorhandene Vermögen der Gesellschaft soll nach Beschluß der Gemeindekollegien, Zwecken der Wissenschaft, der Kunst und des Gewerbes zugewendet werden. Ueber die Leistungen des Wohnungsvereins haben wir nichts weiter erfahren können. Einem Briefe des Fabrikanten Karl Krämer von Doos, welchem wir auch das Statut verdanken, und der vielleicht so gut, wie wenige Männer außer ihm, im Stande sein dürfte, die Verhältnisse der Arbeiter in der Gegend von Nürnberg richtig zu beurtheilen, entnehmen wir, daß man in Nürnberg nur größere Häuser baut, in welchen dem Arbeiter nichts als die Möglichkeit geboten ist, eine Wohnung um ziemlich hohe Miethe zu erhalten. Krämer spricht sich sehr warm dafür aus, daß man durch den Bau kleiner Häuser, auch wenn sie etwas entlegen seien, dem sparsamen und fleißigen Manne die Möglichkeit eröffnen müsse, die Wohnung mit der Zeit als Eigenthum zu erwerben. „Wie die Sache bis jetzt betrieben wurde," fährt er fort, „unterscheidet sie sich wenig von Almosen und das macht manchen Arbeiter bitter, statt ihn zur Dankbarkeit zu stimmen." Auch in Fürth ist nach Krämer's Mittheilung ein ähnlicher Wohnungsverein. Die Mitglieder des volkswirthschaftlichen Kongresses werden die beste Gelegenheit haben, sich über beide Vereine an Ort und Stelle besser zu informiren.

12) Dresden.

In Dresden hat zwar eine gemeinnützige Baugesellschaft bestanden. Sie hat sich indeß vor mehreren Jahren nach nicht sehr erheblichen Erfolgen, aus Gründen, die uns nicht bekannt geworden sind, wieder aufgelöst.

13) Chemnitz.

Ob die gemeinnützige Baugesellschaft von Chemnitz noch besteht, haben wir nicht in Erfahrung bringen können. Nach einem Berichte in der Deutschen Gewerbezeitung vom Jahre 1858 betrug das Gesammtkapital in Immobilien circa 9400 Thlr. Es gab Aktien zu 50 und zu 10 Thlr. und darauf wurde für 1857 eine Dividende von 3½ Prozent vertheilt. In den Häusern der Gesellschaft wurde für die Wohnung 22 Thlr. und resp. 32 Thlr. Miethzins gezahlt. Ein neuerbautes Haus war unter erleichternden Bedingungen an einen Webermeister verkauft. (Deutsche Gewerbezeitung 1858. 5. Heft. Abtheilung III. — die Innung der Zukunft — S. 286).

14) Königsberg in Preußen.

Die Königsberger gemeinnützige Aktien-Baugellschaft wurde im Frühjahr 1861 gegründet. Obschon sie ihre Bauthätigkeit sofort begann,

wurde ihr Statut doch erst unter dem 18. Juni 1864 bestätigt. Neuerdings hat sie durch ein besonderes Gesetz, welches während der letzten Session des Landtags in beiden Häusern auf Vorlage des Ministeriums angenommen ist, Sportel- und Stempelfreiheit in dem Umfange bewilligt erhalten, wie dieselbe den öffentlichen Armen-Anstalten zusteht. Sie ist den Bestimmungen des revidirten Statuts der Stettiner Baugesellschaft im Wesentlichen gefolgt und hat auf jeden Inhaber lautende Aktien von 100 Thlr. Die Aktionaire bekommen nicht über 5 Prozent Dividende und auch bei einer Auflösung der Gesellschaft keine Ueberschüsse aus dem Reservefonds. Dieser ist vielmehr in solchem Falle zu gemeinnützigen Zwecken zu verwenden. Ihre bisherigen Erfolge sind, wie auch im Abgeordnetenhause zur Sprache kam, keine sehr glänzenden gewesen. An Aktien sind 51 800 Thlr. eingezahlt. Gebaut sind 5 Häuser mit 96 kleinen Miethswohnungen. Wie traurig die Wohnungsverhältnisse der arbeitenden Klasse in Königsberg sein müssen, geht daraus hervor, daß jede Wohnung nur eine Stube und Küche und je nach der Höhenlage einen kleinen Stall oder etwas Bodenraum enthält. Die Häuser stehen in zwei verschiedenen Stadttheilen, zu drei resp. zwei nebeneinander; eins davon ist seit Ostern 1862, das zweite seit Michaelis 1862, zwei andere seit Michaelis 1863 und endlich das Letzte seit Michaelis 1864 bewohnt. Drei Häuser mit je 24 Wohnungen haben zwei Eingänge und Treppenflur, die anderen mit 12 Wohnungen nur einen Eingang. Alle 5 Häuser haben drei Stockwerke, und der Eingang in jede Wohnung geht durch die Küche. Der Miethspreis der Einzelwohnung beträgt durchschnittlich 33 Thlr. jährlich und ergiebt eine Verzinsung des Anlage-Kapitals zu 7½ Prozent. Die Miethspreise sind niedriger gestellt als bei ähnlichen im Privatbesitz befindlichen Wohnungen. Der Miethszins wird nach dem gedruckt uns vorliegenden Formular des Miethskontraktes monatlich praenumerando bezahlt. Miethsvertrag und Hausordnung sind sehr streng. Nach der letzteren dürfen übrigens Aftermiether mit ausdrücklicher Genehmigung des Administrators aufgenommen werden, doch nur in jede Wohnung eine ledige dem Hausverwalter vorher namentlich zu bezeichnende Person. Daß in einer so beschränkten Wohnung noch ein Aftermiether aufgenommen werden kann, wird nur erklärlich, wenn man sich vergegenwärtigt, daß in Königsberg durchschnittlich 22 Personen in einem Hause wohnen und daß es eine Festung ist.

15) Görlitz.

Die „gemeinnützige Aktien-Baugesellschaft zu Görlitz“ mit ihrem am 4. Juli 1864 bestätigten Statute schließt sich in den Bestimmungen desselben, was Höhe der Aktien und Aktien-Kapital betrifft, im Wesentlichen dem revidirten Stettiner Statut an. Außer der fünfprozentigen Verzinsung des Grundkapitals soll das letztere noch eine Superdividende erhalten können. Dazu soll die Hälfte des noch verbleibenden Ueberschusses vom Reingewinn, die andere Hälfte aber nach Beschluß des Vorstandes zu gemeinnützigen

Zwecken verwendet werden. Die Gesellschaft hat außerhalb der Stadt an der nach Zittau führenden Chaussee ein Grundstück erworben von 4 Morgen 20 Quadratruthen Flächeninhalt, welches bei einer durchschnittlichen Länge von 55 Ruthen eine durchschnittliche Breite von 15,3 Ruthen hat, mit einer der schmalen Seiten an die Chaussee stößt und in der halben Länge durch einen Privatweg quer durchgeschnitten und so in zwei nahe zu gleiche Hälften getheilt wird. Man beabsichtigt zunächst auf der größeren Hälfte des Grundstücks vier große Familienhäuser zu errichten, welche gegen die vier den Platz begrenzenden Wege Front machen und von einander 60—80 Fuß entfernt sind, während sie in der Mitte einen Raum von 250 Fuß Länge und 90 Fuß Breite freilassen. Das erste Gebäude wurde im Herbst 1864 begonnen und wird jetzt bereits bezogen sein. Es besteht aus zwei durch eine Brandmauer getrennten Blöcken, hat außer dem überwölbten Souterrain, das Parterre mitgerechnet, 3 Stockwerke von je 9 Fuß Höhe einschließlich der Balkenlage, also von 8 Fuß lichter Höhe. Jeder Block hat einen besonderen Eingang von der Straße und von dem Hofe aus und in jeder Etage 4 Familienwohnungen von je einem Zimmer und einer Kammer. Die Küche soll durch Einrichtung der Stubenöfen zum Kochen erspart werden. Das Souterrain ist in 24 Räume mittelst Mauer= und Lattenverschläge geschieden und dient den Bewohnern zur Aufbewahrung von Victualien und Brennmaterial. Die Treppen sind massiv, das Dach ist Ziegeldach. Zwei hintere Anbauten enthalten für jeden Block und jede Etage zwei Abtritte, also einen jeden für zwei Familien gemeinschaftlich. Die Anschlagssumme beträgt 12 058 Thlr., so daß für jede Wohnung ohne Bauplatz, Planirungsarbeiten, Wegen, Brunnen und andere allgemeine Anlagen 500 Thlr. Kostenpreis kommen würde, oder mit diesen allgemeinen Kosten etwa 600 Thlr. Danach würde ein Miethszins von 30 Thlr. nöthig sein, welcher nach Görlitzer Verhältnissen für eine solche Wohnung theuer sein würde. Das nächste in Angriff zu nehmende Gebäude beabsichtigt man in derselben Größe aufzuführen, aber nur mit 12 Wohnungen, je von 2 Stuben, 1 Kammer und 1 Küche. Die Etagenhöhe soll im ersten Stock 9 Fuß, in den anderen 8½ Fuß im Lichten betragen, das Dach eine Kniewand erhalten und die Front einige Dekorationen bekommen.

Der Eisenbahn=Bauinspektor a. D. Hoffmann (Mitglied des Abgeordnetenhauses), welchem wir die Mittheilungen über die Görlitzer Baugesellschaft verdanken, befürchtet, daß das Unternehmen in Folge der Isolirung der Gebäude, welche sich als Arbeiterkasernen charakterisiren, schwerlich gelingen werde; er bezweifelt, daß sich für die Wohnungen in dem zweiten Gebäude wegen der Nachbarschaft des ersten ordentliche Abnehmer finden werden. Jedenfalls ist die Beschaffenheit der einzelnen Wohnungen in dem ersten Aktiengesellschaftshause nicht eben anziehend, so daß man daraus einen Schluß ziehen kann, wie mangelhaft die Arbeiterwohnungen in Görlitz sein müssen. Freilich ist Görlitz eine der am schnellsten gewachsenen Städte Preußens, 1816 hatte es 9156, 1861 aber 27,983 Einwohner; ein Privatwohnhaus kam erst auf 18 Bewohner.

Hoffmann hat unsere Bitte, uns aus dem reichen Schatze seiner lang=

jährigen Erfahrungen seine Ansichten über die beste Art der Beschaffung von Arbeiterwohnungen mitzutheilen, willfährig erfüllt. Wir meinen, dieselben nicht vorenthalten zu dürfen, obschon sie ursprünglich nicht für die Veröffentlichung geschrieben sind. Er schreibt uns:

„So dankenswerth das Bestreben verschiedener Baugesellschaften ist, den Arbeiterfamilien für mäßigen Miethszins eine den bescheidenen Anforderungen entsprechende Wohnung zu schaffen, so scheint es mir doch außer Zweifel, daß durch die Errichtung großer Häuser für Arbeiterfamilien (Arbeiterkasernen) nur dem physischen Bedürfnisse genügt, das moralische Interesse aber eher gefährdet als gefördert wird. Erst mit dem Cottage-System und mit der gegebenen Gelegenheit, das Häuschen mit dem Garten als Eigenthum zu erwerben, beginnt neben dem physischen Nutzen auch die weit höher anzuschlagende moralische Wirkung, die sittliche Hebung des Individuums und der Familie. Ja, es kann zweifelhaft erscheinen, ob das Kaserniren der Arbeiterfamilien, trotz der größeren Angemessenheit der einzelnen Quartiere in sanitätischer Hinsicht, nicht mit so großen moralischen Nachtheilen verbunden ist, daß es bedenklich erscheint, die arbeitende Klasse aus den gewiß ungesunden und beschränkten Wohnungen in den Souterrains und Dachräumen städtischer Wohnhäuser und den des Luftwechsels und Lichtes oft schmählich entbehrenden Hintergebäuden der Städte zu entführen und sie in jene freier gelegenen, mehr Luft und Licht, vielleicht auch Raum gewährenden Arbeiterkasernen zu verpflanzen. In der That zeigt sich auch bei sittsamen Arbeiterfamilien eine, wie ich glaube sehr gerechtfertigte Abneigung in dergleichen Arbeiterfamilienhäusern oder Kasernen Wohnung zu nehmen. Bei der Mischung verschiedener Stände in den größeren städtischen Miethshäusern fühlt sich der Proletarier noch als gleichberechtigtes Glied der menschlichen Gesellschaft. Ist er nicht moralisch ganz herabgesunken, so muß nothwendig die tägliche Berührung mit gebildeten und gesellschaftlich höher stehenden Personen ihm zu einem moralischen Halte gereichen. Ein freundliches Wort, die Erwiderung seines Grußes bewahrt ihn vor dem Gefühle des Ausgestoßenseins, manche kleine Dienstleistungen bringen ihn in nähere Beziehung zu den Mitbewohnern des Hauses, rufen auch wohl Gegenleistungen hervor. Der Wunsch, dieses freundliche, ihm und den Seinen wohlthuende, auch wohl nutzenbringende Verhältniß bewahrt zu sehen, legt ihm eine Gêne auf, welche auf seine ganze Haltung unfehlbar günstig wirkt. Wer es nie versucht hat, der Arbeiterklasse näher zu treten, der zweifelt wohl, ja hat gar keine Ahnung davon, wie groß das Streben dort ist, sich empor zu richten und wie gerade von diesen „Männern mit schwieliger Hand“ ein aufrichtig wohlwollendes Entgegenkommen, eine wirkliche Theilnahme an ihrem Geschicke aufgenommen wird und bis zu welchem Grade aufopfernder Selbstverleugnung ein solcher Weise errungenes Vertrauen wirkt. Wie anders steht und empfindet der Bewohner einer Arbeiterkaserne. Schon die Lage dieses Gebändes an der entlegensten Grenze des bebauten Stadttheiles erzeugt das Gefühl des Ausgestoßenseins. Hier wohnen Hunderte von Menschen von der niedrigsten sozialen Stellung, wenn auch in Familien gruppirt, unter einem Dache, kommen täglich, ja stündlich mit einander in Berührung. Das gedrängte Zusammenwohnen, die

Streitigkeiten der zahllosen Kinder rufen die Leidenschaften der Hausfrauen, der Mütter wach. Die Mischung der Altersklassen und der Geschlechter gewährt einen weiteren tausendfaltigen Anlaß. Kein moralischer Zwang hält den Ausbruch der Leidenschaften im Zügel. Die besseren Elemente, die etwa vorhanden, ziehen sich zurück von dem wüsten Treiben, so daß dieses die Oberhand behält und die Macht des bösen Beispiels verdirbt, was etwa an sittlichem Gefühle noch vorhanden war, und es wäre eine größere moralische Macht erforderlich, als dem so wenig Gebildeten bei der Beschränktheit seines Gesichtsfeldes zu Gebote steht, um sich bei solcher Umgebung Sittenreinheit und Schicklichkeitsgefühl zu erhalten. Eine strenge Hausordnung kann zwar äußerlich wirken, den Schein der Ordnung für das Auge eines, solche Pflanzstätten der Demoralisation besuchenden Philanthropen herstellen, aber je schwerer die hauspolizeiliche Geißel und je größer die Unfreiheit des Individuums, desto tiefer frißt der Krebsschaden im Geheimen und es ist kaum ein Wunder, wenn von Zeit zu Zeit die gewaltsam niedergehaltene Wildheit zum Durchbruche gelangt und das Haus, das der Tempel des Familienlebens und Glückes sein soll, mit Scenen erfüllt, die das Haar sträuben machen.

Ich meines Theiles kann mich daher mit der Anlage solcher Arbeiterkasernen nicht einverstanden erklären, halte sie vielmehr für schädliche Unternehmungen, ja für Beförderungsmittel der Entsittlichung und Verwilderung der arbeitenden Klassen. —

Das Cottagesystem, welches jeder Familie ein eigenes Häuschen mit kleinem Garten zur Wohnung anweist, ganz besonders wenn damit die Möglichkeit des einstigen Erwerbes als Eigenthum verbunden sein kann, wirkt dagegen ganz anders. Der jedem Menschen innewohnende Trieb nach Besitz und Besserung seiner sozialen Lage erweckt die zärtlichste Vorliebe der bewohnenden Familie für die kleine Liegenschaft. Der Familienvater verwendet den größten Theil der freien Zeit, die ihm bleibt, zur Melioration in Haus und Garten. Die Familie lebt ungestört von anderen und zieht sich in den Kreis ihres Hauswesens zusammen. So wird Sparsamkeit und Thätigkeit bald fruchtbringend wirken und Vertrauen zur eigenen Kraft erwecken. Mit Ordnung und Gewissenhaftigkeit wird alles zusammengehalten und der Augenblick immer näher rücken, wo der Proletarier sich durch eigene Anstrengung zum Grundbesitzer aufgeschwungen hat. Hier ist Gedeihen und sittlicher Aufschwung, der veredelnd auf alle Glieder der Familie wirkt.

Oberschlesiens Metall- und Kohlenindustrie ist noch jung und ihr lebhafter Aufschwung datirt erst von der Vollendung der oberschlesischen Eisenbahn, seit kaum zwei Dezennien. Die älteren Etablissements erweiterten sich, neue entstanden in großer Zahl und das Bedürfniß der Arbeitskraft wurde schwer empfunden. Viele dieser Etablissements mußten in Gegenden angebracht werden, wo überhaupt zur Zeit keine Arbeiter wohnten. Außerdem aber war die dortige Bevölkerung, der polnisch sprechende Grenzbewohner, dem Trunke und der Trägheit sehr ergeben und genügsam. Hatte er einen warmen Ofen, Kartoffeln, Sauerkraut (Kapusta) und Schnaps, dann brachte ihn nicht so leicht etwas aus seiner Hütte, in der er mit seinen

Hausthieren, sofern er welche besaß, in adamitischer Unschuld in einem Raum lebte. Die Unternehmer jener Etablissements sahen sich daher genöthiget, einen Theil ihrer Arbeiter aus der Fremde heranzuziehen, den größeren Theil aus der eingeborenen Bevölkerung heranzubilden. Für Wohnungen mußte Sorge getragen werden und wo dieselben nach dem Cottage-System angelegt waren, ging die Heranbildung der einheimischen Bevölkerung mit sehr glänzendem Erfolge vor sich, da der polnisch redende Oberschlesier bei gutem Willen sehr anstellig ist. Die Direktoren der Hütten, mit denen ich mich oft über die Arbeiterverhältnisse unterhielt, waren sehr befriediget über die Fortschritte, welche die Bewohner dieser kleinen Arbeiterkolonien in ihrer Sittlichkeit, Ordnungsliebe und ihrem Fleiße machten. Schon nach wenig Jahren hatten viele dieser Leute ihre kleinen Stellen eigenthümlich erworben, da die Herrschaft, meist zugleich Besitzerin der Werke, ihnen den Erwerb sehr erleichterte, mit mäßiger Anzahlung, ferneren Abschlagszahlungen und mit Erlaß eines Theils des Kaufgeldes gegen eine feste Rente (Grundzins) zufrieden war."

Hoffmann führt nun weiter aus, daß dies System da nicht möglich sei, wo der Grund und Boden so theuer, wie in Görlitz ist und der Arbeiter nicht genügend verdient, um neben dem Lohne noch zum Amortisationsfond hinreichende Einzahlungen machen zu können. Hiernach sei das Cottagesystem nur unter besonders günstigen Verhältnissen durchführbar. Er fährt dann fort:

„Muß man so für die städtische Bevölkerung auf dies System verzichten, dann wird es sich nach meinem Dafürhalten empfehlen, die Isolirung der arbeitenden Klasse von der übrigen Bevölkerung ganz aufzugeben, denn die Arbeiterkasernen scheinen mir ihrer demoralisirenden Wirkung wegen absolut verwerflich. Es bleibt dann nichts übrig, als in der Stadt vertheilt, Gebäude zu errichten, welche die so sehr gesuchten kleineren Wohnungen von 2 bis 3 Zimmern und Beigelaß, für kleinere Professionisten vielleicht im Parterre, für ärmere Beamte in der Beletage und noch kleinere Quartiere für einige Arbeiterfamilien in dem obersten Stockwerk enthalten. So wird es ermöglicht werden, daß dem Mangel gesunder Wohnungen abgeholfen wird, ohne das Proletariat in bedenklicher Weise auf einem Punkte zu sehr anzuhäufen. Es werden diese Wohnungen willige Abnehmer finden und ein höherer Miethszins gern bezahlt werden. Diese Unternehmungen möchten den Namen gemeinnütziger vielmehr verdienen, als jene Arbeiterkasernen, die ich viel geneigter bin, mit dem Beiworte: „gemein-gefährliche" zu belegen."

So weit Hoffmann. Da derselbe hier speziell auf die Erfahrungen der oberschlesischen Berg- und Hüttenindustrie Bezug nimmt, so dürfte daran zu erinnern sein, daß auf keinem Punkte Deutschlands so reiche Erfahrungen über Arbeiterwohnungen gemacht sind, als gerade dort — freilich an polnisch redenden Oberschlesiern. Man findet darüber die interessantesten Aufschlüsse in dem 1860 erschienenen Buche des Regierungsassessors (jetzt Landrathes) Solger: „Der Kreis Beuthen in Oberschlesien." Wir wollen nur ein paar Thatsachen berühren.

Der Kreis Beuthen, welcher im Jahre 1820 32 000 Bewohner hatte, zählte im Jahre 1849 deren 84 000, dagegen 1861 145 000 Bewohner, so daß in 12 Jahren ein Zuwachs von 61 000 Menschen oder 71 Prozent festgestellt ist. Die fabelhaft schnelle Ausbreitung des Gruben- und Hüttenbetriebes ließ förmlich kalifornische Zustände entstehen. Für die bedürfnißlosen polnischen Arbeiter konnten bis 1860 noch lange nicht genug Wohnungen beschafft werden, so daß ganze Schaaren obdachlos im Sommer in Ziegeleien, Bohrlöchern, verlassenen Schachten und Kornfeldern Schlafstellen fanden, und ein nicht unbedeutender Theil auch im Winter, während die meisten nach ihrer Heimath zurückgekehrt waren, auf rauchenden Schlackenhalden, Kalköfen und den Brandfeldern der dort seit langer Zeit unter der Erde im Brand befindlichen Steinkohlen-Gruben warme Stätten als Nachtquartier suchten.

Nach Solgers Berichten haben sich nun die Versuche, die Arbeiter in Arbeiterkasernen unterzubringen, durchaus nicht bewährt. 1858 bestanden auf königlichen und Privat-Werken zusammen 629 Arbeiter-Familienhäuser mit 4386 Wohnungen für 4332 Familien mit 19 537 Personen, so daß über 17 Prozent der gesammten ländlichen Bevölkerung und über 28 Prozent der ganzen Arbeiterbevölkerung des Kreises in solchen Wohnungen untergebracht war, die Wohnungen selbst aber beinahe 7 Prozent aller ländlichen Wohnungen ausmachten. Anfänglich legte man große kasernenartige Gebäude von 24 bis 36 Wohnungen an. Als hier Unordnung und Unreinlichkeit und unaufhörliche Zänkereien, gegenseitige Störung und Unzucht an der Tagesordnung und beständiger Wechsel der Bewohner die Folge war, kam man zu kleineren Wohngebäuden für 12 bis 24 Familien. Trotzdem hierhin nur die zuverlässigsten Arbeiter aus den größeren Gebäuden verpflanzt wurden, sind auch diese Colonien als durchaus unzweckmäßig befunden worden. Endlich ist man zu einer dritten Art, nämlich kleineren Häusern mit Wohnungen von höchstens 10 Familien, und soweit es möglich war, einigen Morgen Acker und Gartenland und Ställen für eine Kuh und ein Schwein übergegangen. Dieser Weg hat sich als der richtigere bewährt, namentlich bei möglichst streng durchgeführter Trennung der Wohnungsräume für die einzelnen Familien. Einige der größeren Gruben-Gesellschaften haben später aber ganz kleine Häuser für 1 bis höchstens 4 Familien gebaut und mit etwas Land und Stallung an einzelne Arbeiter gegen billige Abschlagszahlungen verkauft. Sie haben gefunden, daß diese Wohnungen, bei denen auch noch eine zweckmäßig belegene Kammer zur Aufnahme von Schlafburschen vorhanden ist, den Arbeiter an Ort und Stelle fesseln, das Bewußtsein des Besitzes in ihm wachrufen und ihm Gefühl für Häuslichkeit und Familienleben erwecken, die er bis dahin nicht gekannt hatte.

16) Hamburg.

In Hamburg ist neuerdings der (soweit uns bekannt ist) in Deutschland erste und noch einzige Versuch einer Häuserbau-Genossenschaft gemacht. Es mußte zwar das ursprüngliche Vorhaben, auf's allerstrengste die Grund-

sätze der Selbsthülfe und Selbstverwaltung in einer nur von Arbeitern gebildeten Genossenschaft durchzuführen, in untergeordneten Punkten zu Folge der besonderen Besitzverhältnisse verlassen werden. Die Abänderungen sind aber mehr formell und nicht erheblich genug, um der Baugenossenschaft den Charakter der auf Selbsthülfe beruhenden Genossenschaft zu entziehen.

Die Anregung zu dem Institute gewährte der Vorsitzende und Begründer der Hamburger Volksbank C. F. Balzer, welcher im vorigen Jahre die Frage der Arbeiterwohnungen auch zur Erörterung des Vereinstags der auf Selbsthülfe beruhenden Erwerbs- und Wirthschaftsgenossenschaften gebracht hat. Balzer veranlaßte im Jahre 1862, daß eine Anzahl Arbeiter und Handwerker zusammentrat und sich — wie es im § 1 ihres Statuts heißt — „gegenseitig solidarisch verpflichtete, unter Zusicherung gleichen Antheils, auf einem von der Staats-Finanz-Deputation laut besonderen Kontrakts in Pacht genommenen Grundstücke für gemeinsame Gefahr und Rechnung Arbeiterwohnungen zur eigenen Benutzung bauen zu lassen," mit anderen Worten: mit eigenen Mitteln und gemeinschaftlichem Kredit eine Kolonie von Arbeiterwohnungen für sich selbst zu gründen. Den erforderlichen Grund und Boden trafen sie auf dem Steinwärder, einer der Stadt und dem Hafen Hamburgs gegenüberliegenden Elbinsel, auf welcher sich bereits die Schiffswerfte, Kupfer- und Silberschmelze, große Speicher und die Seemannsschule befinden. Das in Aussicht genommene Grundstück, etwa 2½ Morgen preußisch groß, war Stadteigenthum und nach Hamburgischen Gesetzen nicht verkäuflich; man schloß deshalb einen Pachtvertrag auf 50 Jahre ab. Nach diesem „Kammer-Kontrakt" sind die Pächter zwar verpflichtet, „nach Ablauf der Miethezeit sämmtliche Gebäude mit allem, was darin niet- und nagelfest ist, nebst Einfriedigungen, Uferbefestigungen, Anpflanzungen und sonstigen Anlagen der Finanz-Deputation als unbeschränktes Eigenthum zur völlig freien Disposition unentgeldlich zu übergeben," allein man nimmt nach dortiger Sitte an, daß die Prolongation des Vertrages im Jahre 1912 nicht dem geringsten Bedenken unterliegen werde, so daß die Pächter die darauf errichteten Häuser wie ein vollständiges Eigenthum betrachten. Die Pachtsumme wurde auf 1400 Mark Courant jährlich festgestellt.

Auf diesem Grundstücke wurden 48 Wohnhäuser für die 48 Mitglieder der Genossenschaft errichtet. Es fand sich ein Baumeister, welcher kontraktlich übernahm, zum Preise von 2200 Mark für jedes Haus, dieselben binnen zwei Sommern herzurichten. Zur Bestreitung der Baukosten waren ungefähr 40,000 Thlr. erforderlich. Diese sollten nach dem ursprünglichen Statute durch Obligationen von je 100 Mark dergestalt beschafft werden, daß die 48 Theilnehmer sich dafür solidarisch verpflichteten und zugleich Grundstücke und Häuser dafür verpfändeten. Man hatte nicht bedacht, daß eine Belastung des nicht zu Eigenthum besessenen Grundstücks mit Hypotheken nicht anging. Da nun auf andere Weise die Summe aufzubringen der persönliche Kredit der 48 Mitglieder nicht ausreichte, so blieb nichts weiter übrig, als Kapitalisten zu finden, welche dem Verein die Summe vorstreckten, und denen zu ihrer Sicherheit formell die Pachtung cedirt wurde. Diese fanden sich in den fünf Herren: Roß, Sanders, Roose, Runge und Uex. Dieselben über-

nahmen den Kammer-Kontrakt und alle übrigen formellen Abschlüsse und traten solche in einem Spezial-Kontrakte wieder an die Arbeiter-Baugesellschaft ab. Die formelle Bürgschaft aus dem Kammer-Kontrakte verblieb auch nachher den als selbstschuldigen solidarischen Bürgen dem Staate gegenüber aufgetretenen, bei der Genossenschaft selbst nur als Aktionaire betheiligten Herren Wehncke und Balzer. Abgesehen von diesen durch die absonderlichen Umstände gebotenen Abweichungen, welche in Betreff der praktischen Behandlung sich bis heute nur als formelle kennzeichneten, wurden im Statut sowohl als in der wirklichen Verwaltung das genossenschaftliche Prinzip der Selbsthülfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortlichkeit, überall auf's strengste gewahrt. Jedes Mitglied war verpflichtet, selbst wenigstens eine Obligation von 100 Mark zu erwerben, bevor es die Befähigung zur Erlangung einer Arbeiterwohnung erhielt. Eine jede Obligation wird mit 5 % verzinst, auch findet eine allmählige Auslosung und Amortisation derselben statt. Zu diesem Behufe hat Jeder außer der fortlaufenden Miethe, welche also für die Verzinsung der Obligationen berechnet wird, noch jährlich $^1/_{25}$ (oder vier Prozent) der Abschätzungssumme seines Hauses abzutragen, so daß in weniger als 25 Jahren die ganze Schuld getilgt ist. Die Leitung der Vereinsangelegenheiten wurde einem Vorstande von 5 Personen übertragen, der alle halbe Jahre in Ansehung eines Mitgliedes, welches abzutreten hat, aber wieder wählbar ist, rgänzt werden muß. Eine Baukommission mußte während des Baues die Aufsicht führen, namentlich darüber wachen, daß nach den Bestimmungen des Kammer-Kontrakts und des von der Gesellschaft genehmigten Bauplanes gebaut wurde. Nachdem die Häuser fertig sind, muß die Baukommission die Instandhaltung der Häuser beaufsichtigen, sie deshalb zwei Mal jährlich visitiren und alle Reparaturen auf Kosten der Hausbesitzer veranlassen. Von den erbauten 48 Häusern liegen 8 an der Hauptstraße, und zwar die mittelsten 4 neben einander unter einem Dache, die weiteren je 2 Häuser ebenfalls neben einander und unter einem Dache, von dem Häuser-Complex in der Mitte durch 2 Querstraßen getrennt. Jedes Haus hat hinter sich ein Gärtchen von 26 Fuß Breite und 24 Fuß Tiefe. Die beiden Querstraßen sind durch die übrigen 40 Häuser besetzt, so daß jede Seite durch 10 an einander stoßende und unter einem Dach liegende Häuser eingenommen wird. Auch diese Häuser, die um ein Weniges kleiner sind als die an der Hauptstraße belegenen 8, haben hinter sich Gärtchen von 24 Fuß Breite und 28 Fuß Tiefe. Die Gärtchen hinter den beiden mittleren Häuserreihen stoßen zusammen und sind nur durch Zäune von einander geschieden. Die beiden Querstraßen haben eine Breite von 40 Fuß, sind mit Trottoirs versehen und werden durch Baumreihen verschönert. Die Häuser haben 24 Fuß Front und eben so viel Tiefe, sind von Fachwerk und enthalten einen Kellerraum, 12 Fuß lang, 10 Fuß breit und $6^1/_2$ Fuß hoch, im Parterre einen Vorplatz, daneben ein zweifenstriges Zimmer nach vorn, und nach hinten zu 2 einfenstrige Zimmer. Das Parterre ist 9 Fuß im Lichten hoch. In die erste Etage führt eine Treppe mit besonderer Hausthür. Die erste Etage enthält die gleichen Räumlichkeiten wie das Parterre, nur ist das eine der hinteren Zimmer zur Küche eingerichtet. Diese Etage ist $8^1/_2$ Fuß hoch, während der

Bodenraum 11 Fuß bis zum First im Lichten enthält. Das Holzwerk der Häuser ist auswendig gehobelt und viermal mit Oelfarbe gestrichen, inwendig ebenso dreimal gestrichen, alle Aeste des Holzes sind aber vorher mit Schellack überzogen; die Fußböden sind dreimal geölt. Jedes Haus hat 2200 Mark Courant (880 Thlr. preußisch) gekostet. Doch hat der Baumeister sich beim Anschlag verrechnet und beim Bau beträchtlichen Schaden gemacht, so daß er in Konkurs verfallen sein soll.

Jeder Hausbesitzer hat an Miethe und Bodenpacht und Amortisationsrate zwischen 60 und 70 Thlr. jährlich zu zahlen. Außerhalb der Kolonie würde eine gleich große Arbeiterwohnung auf dem Steinwärder blos an Miethe 90 bis 100 Thlr. kosten, in der Stadt aber und noch dazu in engen und schmutzigen Straßen 120 bis 160 Thlr., so daß der Vortheil der Genossenschafts-Mitglieder ein sehr bedeutender ist.

Der Austritt aus der Genossenschaft unter Abtretung aller Rechte steht nur mit Genehmigung der Genossenschaft selbst den Mitgliedern frei. Bis jetzt sind nur zwei ausgetreten, welche ihre Anrechte mit 40 % Gewinn verkauften. Uebrigens sind sehr strenge Bestimmungen, der solidarischen Haft der Mitglieder entsprechend, statutenmäßig festgestellt: für alle Zuwiderhandlungen gegen die Verträge und gegen das Interesse und die Ruhe der übrigen Hausbesitzer. Auf namentliche Unterschrift von 5 Mitgliedern muß „hauptsächlich bei erkannter Böswilligkeit" die Generalversammlung über den Ausschluß des Mitgliedes abstimmen, welcher eintritt, wenn ²/₃ Mehrheit dafür ist. In solchem Falle wird dem Ausgeschlossenen der Betrag seiner Obligation nur zu ²/₃ Werth nach Abzug aller etwaigen Rückstände und Schäden ausgezahlt und das Haus durch den Vorstand anderweitig besetzt. Bis jetzt hat man noch keine Ausschließung nöthig gehabt.

Zeichnungen und Risse der Häuser sind im Besitz der Deputation des Kongresses.

Hiermit hätten wir diejenigen Baugesellschaften Deutschlands behandelt, von deren Existenz wir wenigstens sichere Kunde erhalten. K. Brämer führt außerdem auf:

a) **Karlsruhe**;
b) **Freiburg** im Breisgau (seit 1859).

Ob an beiden Orten Gesellschaften bestehen oder nicht, müssen wir dahingestellt sein lassen.

c) **München** (seit 1860).

In München ist 1860 zwar eine Gesellschaft zum Bau von Arbeiterwohnungen zu gründen beabsichtigt, aber sie ist nicht zu Stande gekommen. Man soll sich überzeugt haben, daß ein eigentliches Bedürfniß dazu nicht vorhanden sei. Der Miethszins ist dort im Allgemeinen viel niedriger als in anderen Städten ähnlicher Größe und zwar sowohl bei großen wie bei kleinen Wohnungen. Trotzdem der Miethzins seit einigen Jahren steige, betrage aber der Reinertrag eines Hauses in Folge der hohen Preise der

Bauplätze und des Baumaterials durchschnittlich nicht über $4^{1}/_{2}$ % des Anlage-Kapitals. Als eine Eigenthümlichkeit dortiger Arbeiter-Wohnungsverhältnisse wird uns ferner das Institut der sogenannten Herbergen bezeichnet. In den Vorstädten Au, Giesing und Haidhausen, woselbst der größere Theil der Arbeiterbevölkerung wohnt, besteht nämlich eine sehr große Anzahl Häuser, in welchen jede einzelne Wohnung, Herberge genannt, ihren eigenen Besitzer hat. Die Regierung ist bestrebt, auf jede Weise die Zahl dieser Herbergen zu vermindern, weil sie den Hypotheken- und Steuerämtern, sowie den Gerichten durch den fortwährenden Besitzwechsel und die zahllosen Streitigkeiten der verschiedenen Besitzer eines und desselben Hauses eine große Arbeitslast verursachen.

Daß die Miethe kleinerer Wohnungen auch in München verhältnißmäßig höher sei, als die größerer, wird nicht dem Mangel an kleinen Wohnungen, sondern dem laxen und langsamen Gerichtsgange Schuld gegeben. Dieser bietet den Eigenthümern gegen böswillige Miether nur schlechten Schutz und zwingt sie deshalb, die häufigen Verluste durch höhere Preise wieder einzubringen.

d) Mannheim.

Auch Mannheim hat keine gemeinnützige Baugesellschaft. Obschon die Wohnungsverhältnisse durchaus nicht günstig geschildert werden, ist doch ein derartiges projektirtes Unternehmen nicht zu Stande gekommen.

e) Wiesbaden (seit 1863).

Auch Wiesbaden hat keine Baugesellschaft. Aber wie München in seinen Herbergen ein Institut hat, welches für gewisse Richtungen des Kasernent baues den Baugesellschaften als abschreckendes Beispiel dienen kann, so hat Wiesbaden ein Institut, das man möglicherweise fälschlich als Baugesellschaf bezeichnet hat, und welches geeignet ist, zu zeigen, wie man es nicht anzufangen hat, wenn man der Wohnungsnoth der kleinen Leute durch vorstädtische Kolonien abhelfen will. Vor einigen Jahren war nämlich in Wiesbaden augenscheinlich Mangel an Wohnungen für Tagelöhner und kleine Handwerker (Fabrikarbeiter giebt es dort nicht). Dies veranlaßte einige Personen, die gewisse Arten Wohlthätigkeit lieben, zusammenzutreten, ein größeres in einiger Entfernung von der Stadt belegenes Grundstück zu mäßigem Preise zu erwerben, in kleine Parzellen zu Bauplätzen zu theilen und diese zu verkaufen. Das Kaufgeld für die gesammten Grundstücke war durch ein Darlehen beschafft, die Käufer der Bauplätze erhielten diese zum Ankaufspreise, unter Zuschlag der Zinsen und der Grund und Boden blieb bis zur Abzahlung des Kaufpreises verpfändet. Verloren konnte für die Wohlthäter nichts werden. Diese Gelegenheit zu billigen Bauplätzen verführte aber viele gering bemittelte und gänzlich unbemittelte Leute, sich Bauplätze zu erwerben und darauf Häuser zu errichten. Die meisten dieser Personen geriethen in Konkurs, oder sind noch heute in Gefahr, darin zu verfallen. Es wollte Niemand in die Häuser ziehen und es fanden sich nur Miether, welche gar keine oder unzureichende Miethe bezahlten. Das Grundstück ist nämlich gänz-

lich ungeeignet, weil es vom Verkehr zu abgelegen ist. Dazu kam, daß inzwischen auch an passenderer Stelle mehr nach der Mitte der Stadt zu erheblich gebaut wurde und dadurch der Wohnungsmangel beseitigt war. Endlich hatte der neue Stadttheil, nachdem die Häuser bereits errichtet waren, zwar viele leerstehende Wohnungen, aber keine Straßen, Kanäle, Wasserleitung, Beleuchtung, während alles dies in den übrigen Stadttheilen vorhanden ist. Die Stadtbehörde war von Anfang an in richtiger Erkenntniß der Sachlage dem Unternehmen entgegen gewesen und war deshalb nur langsam in Betreff der vorerwähnten öffentlichen Anlagen vorgegangen. Erst jetzt, wo jener Uebelstand theilweise beseitigt und inzwischen die Stadt nach derselben Richtung hin mehr bebaut ist, scheinen für die beklagenswerthen Hausbesitzer etwas bessere Zeiten zu kommen. Der Volkswitz hat das Quartier „Mariahilf" getauft.

Außer den von K. Brämer genannten Orten könnte noch Mainz genannt werden. Dort wollte der Bauunternehmer Paul Martel eine Aktiengesellschaft „für gemeinnützige Bauunternehmungen" gründen. Nach dem gedruckten Statut sollte die Gesellschaft den Zweck haben, „durch Bauausführungen in verschiedenen Stadttheilen von Mainz oder vor dessen Thoren der mittleren und ärmeren Klasse der Bewohner der Stadt Mainz gesunde und billigere Wohnungen zu verschaffen." Die „Verwerthung der erbauten Häuser" sollte erfolgen: „durch Vermiethung, durch Verkauf, durch Vermiethung mit Amortisation des Kaufpreises und der Miethzahlung, so daß der Miether nach einer bestimmten Reihe von Jahren das Haus als freies Eigenthum erhält." Aus der Aktiengesellschaft ist zwar, wie wir hören, nichts geworden, aber er hat einige Baugewerbsleute für sein Unternehmen interessirt und in Sozietät mit ihnen vorläufig 20 Häuschen gebaut, welche er zu verwerthen hofft und dies möglicherweise auf dem Weg einer Genossenschaft zu können glaubt.

Die 20 Häuschen liegen außerhalb der Stadt im „Gartenfeld" (einer Art Vorstadt von c. 2000 Einwohnern) in gesunder Lage. Sie bedecken einen Flächeninhalt von je 710 Quadratfuß und haben Hof und Garten von je 1058 Quadratfuß. Sie sind einstöckig und enthalten gleicher Erde drei Zimmer und eine Küche, ferner unter dem Dach drei Zimmer. Der Verkaufspreis ist 3000 Gulden für jedes. Man verlangt 500 Gulden Anzahlung und sucht Kapitalisten oder eine Genossenschaft, welche die Restforderung in der Weise übernehmen, daß die Hauskäufer $4^1/_2$ % Zinsen nebst $1^1/_2$ % Amortisation jährlich bezahlen. Die Verwerthungsfrage ruht zur Zeit noch, weil die Häuschen erst im Herbst fertig sind und Martel nicht eher vorgehen will, als bis sie bis auf das letzte fix und fertig sind.

Damit haben wir alles Material, welches uns für den Bericht über die in Deutschland bestehenden Baugesellschaften zu Gebote stand, nach bestem

Wissen erledigt, — so wie es uns geboten war, ohne durch Vorliebe u Abneigung in Betreff dieser oder jener Richtung uns in der Darstellung stimmen zu lassen. Ist das Material auch unvollständig, so gewährt es d ein mannigfaltiges und buntes Bild, das hoffentlich auch bei neuen Versuc Nutzen schaffen wird.

Berlin, August 1865.

Ludolf Parisius (Gardelegen).

Druck und Verlag von Otto Janke in Berlin.

